

GREVANG EJENDOMME ApS
Fasanvænget 2, 6710 Esbjerg V

**Årsrapport for
perioden
1. januar til 31. december 2024**

CVR-nr. 40 89 04 75

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025

Simon Grevang
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for GREVANG EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. juni 2025

Direktion

Simon Grevang
adm. direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet	GREVANG EJENDOMME ApS Fasanvænget 2 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 40 89 04 75
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 28. oktober 2019
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemsted: Esbjerg
Direktion	Simon Grevang, adm. direktør

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		512.593	298.027
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-8.432	-280.000
Resultat før finansielle poster		504.161	18.027
Finansielle indtægter	2	491	59
Finansielle omkostninger	3	-179.323	-118.481
Resultat før skat		325.329	-100.395
Skat af årets resultat	4	-72.969	10.938
Årets resultat		252.360	-89.457
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	693.341
Overført resultat		252.360	-782.798
		252.360	-89.457

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>10.208.000</u>	<u>10.048.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>10.208.000</u>	<u>10.048.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.208.000</u>	<u>10.048.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.937	5.085
Andre tilgodehavender		0	827
Periodeafgrænsningsposter		<u>124.250</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>133.187</u>	<u>5.912</u>
Likvide beholdninger		<u>60</u>	<u>59</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>133.247</u>	<u>5.971</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.341.247</u></u>	<u><u>10.053.971</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		252.360	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>693.341</u>
Egenkapital		<u>292.360</u>	<u>733.341</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>19.638</u>	<u>21.689</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>19.638</u>	<u>21.689</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.956.722</u>	<u>6.182.066</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.956.722</u>	<u>6.182.066</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	230.000	230.000
Banker		128.165	432.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.088	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.283.000	2.140.000
Selskabsskat		40.623	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		40.624	54.591
Anden gæld		6.000	5.000
Deposita		<u>272.027</u>	<u>254.595</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.072.527</u>	<u>3.116.875</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.029.249</u>	<u>9.298.941</u>
Passiver i alt		<u>10.341.247</u>	<u>10.053.971</u>
Hovedaktivitet	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	0	693.341	733.341
Betalt ordinært udbytte	0	0	-693.341	-693.341
Årets resultat	0	252.360	0	252.360
Egenkapital 31. december 2024	40.000	252.360	0	292.360

Noter

	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>491</u>	<u>59</u>
	<u>491</u>	<u>59</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	83.000	20.718
Andre finansielle omkostninger	<u>96.323</u>	<u>97.763</u>
	<u>179.323</u>	<u>118.481</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	75.020	50.688
Årets udskudte skat	<u>-2.051</u>	<u>-61.626</u>
	<u>72.969</u>	<u>-10.938</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.949.281
Tilgang i årets løb	<u>168.431</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>10.117.712</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	98.719
Årets værdireguleringer	<u>-8.431</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>90.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>10.208.000</u></u>

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Investeringsejendomme omfatter 13 lejemål som er centralt beliggende i Esbjerg.

Det samlede BBR-areal udgør 848 m² og porteføljen er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 12.038/m².

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til t.kr. 510.

Den anvendte afkastsats for investeringsejendommene udgør 5,00% pr. 31.12.2024. En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 927.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.412.066	6.186.722	230.000	5.121.000
	6.412.066	6.186.722	230.000	5.121.000

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitut er der givet pant på nominelt t.kr. 7.560 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 10.208.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der givet pant på nominelt t.kr. 15 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 796.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GREVANG EJENDOMME ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Simon Grevang

Navn returneret af MitId: Simon Grevang

adm. direktør og dirigent

ID: 3f8b6c8f-37f3-4a83-832b-24d7e57803b2

IP-adresse: 217.74.147.77:40830

CPR-match med MitId

Dato for underskrift: 26-06-2025 16:04:27 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ca006erJkMU252664785