

ÅRSRAPPORT
21. maj - 31. december 2024

Grønbæk Invest ApS
Toftegårdsvej 2
7441 Bording

CVR nr. 44842327

Indsender:
STEPTO A/S
Porsborgparken 39
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 4. juni 2025

Dirigent
Lars Søgaard

Selskabsoplysninger

Selskabet

Grønbæk Invest ApS
Toftegårdsvej 2
7441 Bording

CVR-nr.: 44842327
Stiftelsesdato: 21.05.24
Hjemsted: Ikast-Brande Kommune
Regnskabsår: 221. maj - 31. december

Bestyrelse

Kaj Grønbæk Pedersen
Finn Grønbæk Pedersen

Direktion

John Grønbæk Pedersen

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
4. juni 2025, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Grønbæk Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 21. maj 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 4. juni 2025

Direktion:

John Grønbæk Pedersen

Bestyrelse:

Kaj Grønbæk Pedersen
Formand

Finn Grønbæk Pedersen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at besidde og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 21.05.24 - 31.12.24 udviser et resultat på 21.212 kr. Balancen viser en egenkapital på 321.212 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse 21. maj - 31. december 2024

Note	21/05/2024 - 31/12/2024
Bruttofortjeneste	174.059
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	119.682
Resultat af primær drift	244.810
Andre finansielle indtægter	71
Finansielle omkostninger	-216.682
Ordinært resultat før skat	28.199
Skat af årets resultat	-6.987
ÅRETS RESULTAT	21.212
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	21.212
Disponeret i alt	21.212

Balance pr. 31. december

Note	31/12/2024
AKTIVER	
ANLÆGSAKTIVER	
1. Materielle anlægsaktiver	
Investeringsejendomme	6.847.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	195.725
Materielle anlægsaktiver i alt	7.043.125
Anlægsaktiver i alt	7.043.125
OMSÆTNINGSAKTIVER	
Tilgodehavender	
Andre tilgodehavender	14.841
Periodeafgrænsningsposter	19.587
Tilgodehavender i alt	34.428
Likvide beholdninger	1.168
Likvide beholdninger i alt	1.168
Omsætningsaktiver i alt	35.596
AKTIVER I ALT	7.078.721
PASSIVER	
EGENKAPITAL	
Virksomhedskapital	300.000
Overført overskud eller underskud	21.212
Egenkapital i alt	321.212
HENSATTE FORPLIGTELSE	
Hensættelser til udskudt skat	6.987
Hensatte forpligtelser i alt	6.987
GÆLDSFORPLIGTELSE	
Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	4.885.514
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.885.514
Kortfristede gældsforpligtelser	
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	149.711
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.085.008
Deposita	79.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	512.514
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.865.008
Gældsforpligtelser i alt	6.750.522
PASSIVER I ALT	7.078.721

2. Oplysninger om dagsværdi

3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo	300.000	0	300.000
Resultatdisponering	0	21.212	21.212
Egenkapital, ultimo	300.000	21.212	321.212

Noter

	Investerings ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Tilgang	6.727.718	244.656
Anskaffelsessum, ultimo	6.727.718	244.656
Dagsværdireguleringer:		
Årets dagsværdireguleringer	119.682	0
Dagsværdireguleringer, ultimo	119.682	0
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Årets af- og nedskrivninger	0	-48.931
Af- og nedskrivninger, ultimo	0	-48.931
Bogført værdi, ultimo	6.847.400	195.725
	Investerings ejendomme	I alt
2. Oplysninger om dagsværdi		
Beløb i DKK		
Dagsværdi pr. 31.12.24	6.847.400	6.847.400
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	119.682	119.682

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 608 og et afkastkrav på 9%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 97% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 826. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.035.225, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 6.847.400.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Grønbæk Invest ApS for 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der forventes lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Skønnet restværdi revurderes årligt.	

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved af-sluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet Nedskrivning af anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet Af- og nedskrivninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Gevinster eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktier, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede geeldsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneornkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel ornkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunkt.et for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.