

Ejendomsselskabet
Greve Strandvej 9 ApS
CVR nr. 32 67 32 60

Greve Strandvej 9
2670 Greve

Årsrapport 2023/24
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28 / 1 - 2025

Dirigent

Eddie Holstebro

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni	11
Balance pr. 30. juni, aktiver.....	12
Balance pr. 30. juni, passiver.....	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS

CVR-nr.: 32 67 32 60

Stiftet: 2010

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Revision: Revision København

Nimbusparken 24, 3. sal

2000 Frederiksberg

Direktion: Eddie Holstebro

Henrik Johansen

Frank John Odgaard

Pengeinstitut: Nykredit

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 – 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024/25 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 21. januar 2025.

I direktionen

Eddie Holstebro

Henrik Johansen

Frank John Odgaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 21. januar 2025

Revision København
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 61 96 54

Brian Hansen
Registreret revisor – FSR Danske Revisorer
MNE-nr. mne36174

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har bestået i at besidde og udleje ejendommen Greve Strandvej 9, 2670 Greve og anden aktivitet i relation hertil, samt handel.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i tidligere år foretaget en delvis genopførelse af den tidligere udbrændte sidebygning, idet der dog fortsat henstår manglende genopførelse af et væsentligt areal.

Der arbejdes videre med opnåelse af en fornuftig byggetilladelse på den resterende del af sidebygningen, hvilket sandsynligvis først kommer til at ske indenfor de kommende regnskabsår. Den manglende huslejeindtægt på dette areal har derfor haft negativ indvirkning på selskabets drift i indeværende år og vil også have det i de kommende regnskabsår.

Selskabet har fortsat et væsentligt tilgodehavende hos selskabets forsikringsselskab til genopførelse af det resterende areal. Det er således selskabets vurdering, at der indenfor de kommende år vil kunne ske en genopførelse af det yderligere areal og udlejning heraf således, at selskabets indtjening forventes at komme til at blive på tilsvarende niveau som tidligere år.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og er som forventet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,75% er dagsværdien for ejendommen 34.000.000 kr. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommens værdi med henholdsvis ca. tkr. 838 og ca. tkr. 329.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning eller 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultatet

Bruttoresultatet er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Omsætningen udgør de fakturerede beløb af årets afsluttede salg med fradrag af salgsrabatter.

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster i øvrigt

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og –omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Investeringsjendomme

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Dagsværdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten ”dagsværdireguleringer”. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v. samt afkastkrav. Der afsættes udskudt skat af dagsværdireguleringer.

Materielle anlægsaktiver

Nyanskaffelser med en anskaffelsessum under den skattemæssige grænse betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte skat er beregnet med 22% på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige balanceværdier og skattemæssige balanceværdier af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Sammenligningstal

I talopstillingen er sammenligningstal anført i hele kr.

BALANCE PR. 30. JUNI

AKTIVER

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	34.000.000	34.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	34.000.000	34.000.000
	Anlægsaktiver i alt.....	34.000.000	34.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende for salg.....	221.118	280.726
	Andre tilgodehavender.....	883.554	1.000.479
	Tilgodehavende selskabsskat	10.000	16.400
	Periodeafgrænsningsposter	34.200	42.728
	Tilgodehavender i alt.....	1.148.872	1.340.333
	Likvide beholdninger.....	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.148.872	1.340.333
	AKTIVER I ALT.....	35.148.872	35.340.333

BALANCE PR. 30. JUNI
PASSIVER

Note	2024	2023
Egenkapital		
4		
Anpartskapital	126.000	126.000
Reserve for dagsværdireguleringer.....	14.550.658	14.550.658
Overført resultat	662.694	363.254
Foreslået udbytte	0	1.500.000
Egenkapital i alt.....	15.339.352	16.539.912
Hensættelser		
5		
Hensættelse til udskudt skat.....	5.624.260	5.540.300
Hensættelser i alt	5.624.260	5.540.300
Langfristede gældsforpligtelser		
6		
Kreditinstitutter	9.216.446	9.319.442
Deposita	344.383	346.384
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.560.829	9.665.826
Kortfristede gældsforpligtelser		
6		
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år.....	104.239	100.111
Pengeinstitutter.....	3.419.269	3.416.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	484.836	6.662
Anden gæld	116.087	70.741
Skyldigt udbytte	500.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	4.624.431	3.594.295
Gældsforpligtelser i alt	14.185.260	13.260.121
PASSIVER I ALT.....	35.148.872	35.340.333
7		
Sikkerhedsstillelser		
8		
Eventualaktiver og -forpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Opskrivnings- henlæggelse	I alt
Egenkapital 1. juli	126.000	363.254	1.500.000	14.550.658	16.539.912
Betalt ordinært udbytte.....	0	0	-1.500.000	0	-1.500.000
Opskrivningshenlæggelser.	0	0	0	0	0
Årets resultat.....	0	299.440	0	0	299.440
Egenkapital 30. juni 2024.....	126.000	662.694	0	14.550.658	15.339.352

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1	Skat af årets resultat	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	Skat af årets resultat.....	0	0
	Regulering i hensættelse til udskudt skat.....	83.960	68.840
	Regulering i hensættelse til udskudt skat, dagsværdi.....	0	-37.769
	Skat af årets resultat i alt	83.960	31.071
2	Dagsværdireguleringer	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	Ejendommen, værdiregulering i året	0	-171.678
	Dagsværdireguleringer i alt	0	-171.678
3	Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
	Anskaffelsessum primo.....		15.345.309
	Tilgang.....		
	Afgang		0
	Anskaffelsessum ultimo		15.345.309
	Værdireguleringer, primo		18.654.691
	Årets værdireguleringer		0
	Værdiregulering ultimo.....		18.654.691
	Bogført værdi.....		34.000.000
	Ejendommens kontantværdi pr. 31.12.23 udgør kr. 7.500.000.		
4	Anpartskapital		
	Selskabets anpartskapital består af 126 stk. anparter á tkr. 1. Anparterne er ikke opdelt i anpartsklasser. Selskabets kapital er uændret siden stiftelsen.		
5	Udskudt skat	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	Udskudt skat, primo.....	5.540.300	5.509.229
	Årets ændring	83.960	31.071
	Udskudt skat i alt.....	5.624.260	5.540.300

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
6	Kreditinstitutter		
	Kreditinstitutter	9.120.685	9.219.553
	Pengekreditorer	200.000	200.000
	Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-104.239	-100.111
	Kreditinstitutter i alt	9.216.446	9.319.442
	Af den langfristede gæld forfalder tkr. 6.382 til betaling efter 5 år.		
7	Sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev på tkr. 1.412 med pant i ejendommen Greve Strandvej 9, 2670 Greve.		
	Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve på tkr. 10.231.		
8	Eventualaktiver og -forpligtelser		
	Ingen.		