

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

Greve Strandvej 9
2670 Greve

Årsrapport 2024/25
(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29/1 2026

Dirigent

Eddie Holstebro

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse.....	1
Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni	8
Balance pr. 30. juni, aktiver	9
Balance pr. 30. juni, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS

CVR-nr.: 32 67 32 60

Stiftet: 2010

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion: Eddie Holstebro

Henrik Johansen

Frank John Odgaard

Pengeinstitut: Nykredit

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 – 30. juni 2025 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 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 27. januar 2026.

I direktionen

Eddie Holstebro

Henrik Johansen

Frank John Odgaard

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 tidligere år, 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.

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 6,50% er dagsværdien for ejendommen 31.000.000 kr. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommens værdi med henholdsvis ca. tkr. -459 og ca. tkr. 495.

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 2024/25 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 nominal værdi.

Sammenligningstal

I talopstillingen er sammenligningstal anført i hele kr.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JULI - 30. JUNI

Note		2024/25	2023/24
	Bruttoresultat	784.970	1.021.989
	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af primær drift	784.970	1.021.989
	Finansielle indtægter	373	64
	Finansielle omkostninger	-564.761	-638.653
	Resultat før værdireguleringer	220.582	383.400
2	Dagsværdireguleringer	-3.000.000	0
	Resultat før skat	-2.779.418	383.400
1	Skat af årets resultat	610.787	-83.960
	ÅRETS RESULTAT	-2.168.631	299.440

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

	Reserve for dagsværdireguleringer	-2.340.000	0
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til næste år	171.369	299.440
	I alt	-2.168.631	299.440

BALANCE PR. 30. JUNI

AKTIVER

Note		2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	31.000.000	34.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	31.000.000	34.000.000
	Anlægsaktiver i alt	31.000.000	34.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende for salg.....	33.723	221.118
	Andre tilgodehavender.....	130.350	883.554
	Tilgodehavende selskabsskat	0	10.000
	Periodeafgrænsningsposter	38.044	34.200
	Tilgodehavender i alt	202.117	1.148.872
	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver i alt.....	202.117	1.148.872
	AKTIVER I ALT	31.202.117	35.148.872

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Opskrivnings- henlæggelse	I alt
Egenkapital 1. juli	126.000	662.694	0	14.550.658	15.339.352
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Opskrivningshenlæggelser	0	0	0	-2.340.000	-2.340.000
Årets resultat	0	171.369	0	0	171.369
Egenkapital 30. juni 2024	126.000	834.063	0	12.210.658	13.170.721

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1	Skat af årets resultat	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Skat af årets resultat	0	0
	Regulering i hensættelse til udskudt skat	49.213	83.960
	Regulering i hensættelse til udskudt skat, dagsværdi	-660.000	0
	Skat af årets resultat i alt	-610.787	83.960
2	Dagsværdireguleringer	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Ejendommen, værdiregulering i året.....	-3.000.000	0
	Dagsværdireguleringer i alt	-3.000.000	0
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		-3.000.000
	Værdiregulering ultimo		15.654.691
	Bogført værdi.....		31.000.000
	Ejendommens kontantværdi pr. 31.12.23 udgør kr. 17.010.000.		
4	Anpartskapital		
	Selskabets anpartskapital består af 126 stk. anparter á tkr. 1. Anparterne er ikke opdelt i anpartsclasser. Selskabets kapital er uændret siden stiftelsen.		
5	Udskudt skat	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Udskudt skat, primo	5.624.260	5.540.300
	Årets ændring	-610.788	83.960
	Udskudt skat i alt	5.013.472	5.624.260

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
6	Kreditinstitutter		
	Kreditinstitutter	9.029.019	9.120.685
	Pengekreditorer	200.000	200.000
	Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-450.939	-104.239
	Kreditinstitutter i alt.....	8.778.080	9.216.446

Af den langfristede gæld forfalder tkr. 5.265 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.