



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS
Falkevej 38
4600 Køge

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

(CVR-nr. 29 15 09 90)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2023

Kim Kristiansen
Dirigent

Kundenr.: 2313

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	side 9
Balance pr. 31. december 2022	side 10 - 11
Noter	side 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS
Falkevej 38
4600 Køge

CVR-nr.: 29 15 09 90
Stiftet: 28. oktober 2005
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kim Kristiansen

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 5. juni 2023

Direktion:

Kim Kristiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 5. juni 2023

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af selskabets ejendom, men vises særskilt i balancen. Renteswappens dagsværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af dagsværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af dagsværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	422.791	545.599	
Andre finansielle indtægter	722.168	256.212	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	53.673	1.784.432	
Finansielle omkostninger	<u>-257.370</u>	<u>-259.963</u>	2
Resultat før skat	941.262	2.326.280	
Skat af årets resultat	<u>-214.033</u>	<u>-515.230</u>	3
Årets resultat	<u>727.229</u>	<u>1.811.050</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>727.229</u>	<u>1.811.050</u>	
I alt	<u>727.229</u>	<u>1.811.050</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2022	2021	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	9.430.000	9.182.000	
I alt	9.430.000	9.182.000	4
Anlægsaktiver i alt	9.430.000	9.182.000	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	134	24.991	
Andre tilgodehavender	11.805	2.022	
Periodeafgrænsningsposter	1.224	1.512	
I alt	13.163	28.525	
Likvide beholdninger	41.803	74.483	
Omsætningsaktiver i alt	54.966	103.008	
Aktiver i alt	9.484.966	9.285.008	

Balance pr. 31. december

Passiver

	2022	2021	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	250.000	250.000	
Overført resultat	2.609.581	1.882.352	
Egenkapital i alt	2.859.581	2.132.352	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	970.196	919.925	
I alt	970.196	919.925	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.656.789	1.854.294	5
Kreditinstitutter i øvrigt	360.417	902.155	5
I alt	2.017.206	2.756.449	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	208.512	414.129	
Kreditinstitutter i øvrigt	889.209	898.536	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	197.982	30.328	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.603.187	1.503.600	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	252.815	247.858	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	322.516	297.963	
Skyldig sambeskatningsbidrag	163.762	83.868	
I alt	3.637.983	3.476.282	
Gældforpligtelser i alt	5.655.189	6.232.731	
Passiver i alt	9.484.966	9.285.008	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	30.759	30.193
Andre finansielle omkostninger	226.611	229.770
I alt	257.370	259.963
Note 3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	50.271	431.362
Skyldig sambeskatningsbidrag	163.762	83.868
I alt	214.033	515.230

Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi er den afkastbaserede metode ud fra en diskonteringsfaktor på 6,5%. Der er taget udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 995.116,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Renteswap

Dagsværdien for renteswappen udgør ultimo t. kr. 360,-. Ændringen af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen udgør t. kr. 722,-.

Renteswappen har udløb år 2029.

Note 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet Kim Kristiansen Automobile ApS, CVR-nr. 78 76 76 18.

Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr 0007k, Lellinge, Køge Jorder, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 1.894.076,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 9.430.000,-.

Kim Kristiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Kristiansen
Dirigent
På vegne af EJENDOMSSELSKABET GRØNNEVEJ KØG...
ID: c9c8ea42-6c92-477e-a618-0ed5fd30785e
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 09:07:35
Underskrevet med MitID



Kim Kristiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Kristiansen
Direktør
På vegne af EJENDOMSSELSKABET GRØNNEVEJ KØG...
ID: c9c8ea42-6c92-477e-a618-0ed5fd30785e
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 09:07:35
Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk NemID var:
Per Riis
Revisor
På vegne af SR Revision Godkendt revisionsaktieselskab
ID: 1143018405922
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 11:00:40
Underskrevet med NemID

NEM ID