



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 2021 - 31. december 2021

(CVR-nr. 29 15 09 90)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2022

Kim Kristiansen
Dirigent

Kundenr.: 2313

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side 4 - 6
Ledelsesberetning	side 7
Anvendt regnskabspraksis	side 8 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2021 til 31. december 2021	side 11
Balance pr. 31. december 2021	side 12 - 13
Noter	side 14

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 2021 til 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 3. maj 2022

Direktion:

Kim Kristiansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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 vores 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 tilsidesættelse 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Køge, den 3. maj 2022

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 2021 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 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.

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 via 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>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	545.599	332.502	
Andre finansielle indtægter	256.212	71.869	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.784.432	0	
Finansielle omkostninger	<u>-259.963</u>	<u>-340.937</u>	2
Resultat før skat	2.326.280	63.434	
Skat af årets resultat	<u>-515.230</u>	<u>-13.946</u>	3
Årets resultat	<u>1.811.050</u>	<u>49.488</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>1.811.050</u>	<u>49.488</u>	
I alt	<u>1.811.050</u>	<u>49.488</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Note</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	<u>9.182.000</u>	<u>7.397.568</u>	
I alt	<u>9.182.000</u>	<u>7.397.568</u>	4
Anlægsaktiver i alt	<u>9.182.000</u>	<u>7.397.568</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.991	0	
Andre tilgodehavender	2.022	720	
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	24.246	
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.512</u>	<u>0</u>	
I alt	<u>28.525</u>	<u>24.966</u>	
Likvide beholdninger	<u>74.483</u>	<u>1.951</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>103.008</u>	<u>26.917</u>	
Aktiver i alt	<u>9.285.008</u>	<u>7.424.485</u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	2021	2020	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	250.000	250.000	
Overført resultat	1.882.352	71.303	
Egenkapital i alt	2.132.352	321.303	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	919.925	488.563	
I alt	919.925	488.563	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.854.294	2.081.740	5
Kreditinstitutter i øvrigt	902.155	1.338.798	5
I alt	2.756.449	3.420.538	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	414.129	232.687	
Kreditinstitutter i øvrigt	898.536	936.377	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.328	20.592	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.503.600	1.507.653	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	247.858	242.998	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	297.963	253.774	
Skyldig sambeskatningsbidrag	83.868	0	
I alt	3.476.282	3.194.081	
Gældsforpligtelser i alt	6.232.731	6.614.619	
Passiver i alt	9.285.008	7.424.485	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	30.193	63.770
Andre finansielle omkostninger	229.770	277.167
I alt	259.963	340.937
Note 3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	431.362	38.192
Skyldig sambeskatningsbidrag	83.868	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	-24.246
I alt	515.230	13.946

Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.212.463,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for renteswappen udgør ultimo kr. 1.082.586,-. Ændringen af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen udgør kr. 256.212,-.

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. 2.124.245,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 9.182.000,-.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Kristiansen

Som Dirigent NEM ID
På vegne af Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS
PID: 9208-2002-2-001818186220
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2022 kl.: 13:35:36
Underskrevet med NemID

Kim Kristiansen

Som Direktør NEM ID
På vegne af Ejendomsselskabet Grønnevej Køge Syd ApS
PID: 9208-2002-2-001818186220
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2022 kl.: 13:35:36
Underskrevet med NemID

Per Riis

Som Revisor NEM ID
På vegne af SR Revision A/S
RID: 1143018405922
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2022 kl.: 13:57:31
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 43552digrzm247657983

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.