

Grækenlandsvej 76 ApS

Årsrapport for perioden
1. juli 2023 til 31. december 2024

Iranvej 33
2300 København
CVR-nr. 38 60 22 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025

Thomas Hounou Rathleff
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



Selskabsoplysninger

Selskabet	Grækenlandsvej 76 ApS Iranvej 33 2300 København CVR-nr.: 38 60 22 41 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 31. december 2024 Hjemsted: København
Direktion	Thomas Hounou Rathleff, direktør
Revisor	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024 for Grækenlandsvej 76 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2025

Direktion

Thomas Hounou Rathleff
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Grækenlandsvej 76 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Grækenlandsvej 76 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. juni 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Martin Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34149



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive køb og salg af fast ejendom, herunder udvikling af ejendomme og udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 275.784, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.901.985.

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Virksomhedens koncernforhold

Selskabet er pr. 1. april 2024 overdraget til Playaejendomme ApS.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grækenlandsvej 76 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Selskabet er overdraget til Playaejendomme ApS og har dermed ændret regnskabsår. Regnskabsperioden for indeværende år er derfor 1. juli 2023 til 31. december 2024. Sammenligningstallene er for regnskabsperioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabet at udvise et bedre retsvisende billede af investeringsejendommenes værdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat øges med t.kr. 528.
- Årets udskudte skat øges med t.kr. 986.
- Balancesummen pr. 31. december 2024 forøges med t.kr. 4.485.
- Egenkapitalen pr. 31. december 2024 forøges med t.kr. 3.505.

For 2022/23 er årets resultat efter skat øget med t.kr. 0, balancesum forøget med t.kr. 3.985 og egenkapitalen forøget med t.kr. 3.115.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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



Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter lejeindtægter der indregnes for lejeperioden.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.



Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger..

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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.

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



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttotab		<u>-432.565</u>	<u>-33.666</u>
Personaleomkostninger	1	<u>-160.401</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		-592.966	-33.666
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>527.840</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-65.126	-33.666
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		64.490	0
Andre finansielle indtægter		4.140	2.105
Finansielle omkostninger		<u>-172.878</u>	<u>-1.652</u>
Resultat før skat		-169.374	-33.213
Skat af årets resultat		<u>-106.410</u>	<u>115.155</u>
Årets resultat		<u>-275.784</u>	<u>81.942</u>
Overført resultat		<u>-275.784</u>	<u>81.942</u>
		<u>-275.784</u>	<u>81.942</u>



Balance 31. december

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>6.500.000</u>	<u>6.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>6.500.000</u>	<u>6.000.000</u>
Deposita		<u>13.750</u>	<u>13.750</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>13.750</u>	<u>13.750</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.513.750</u>	<u>6.013.750</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.320	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.919.071	0
Andre tilgodehavender		46.899	0
Selskabsskat		23.000	12.999
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.012</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>3.075.302</u>	<u>12.999</u>
Likvide beholdninger		<u>8.420</u>	<u>642.642</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.083.722</u>	<u>655.641</u>
Aktiver i alt		<u>9.597.472</u>	<u>6.669.391</u>



Balance 31. december

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.851.985	4.133.893
Egenkapital		3.901.985	4.183.893
Hensættelse til udskudt skat		827.238	863.429
Hensatte forpligtelser i alt		827.238	863.429
Banker		825.064	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.207.795	0
Deposita		360.642	300.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.393.501	300.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	349.878	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.320	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.813	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.312.069
Anden gæld		35.737	0
Kortfristede gældsforpligtelser		474.748	1.322.069
Gældsforpligtelser i alt		4.868.249	1.622.069
Passiver i alt		9.597.472	6.669.391



Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	4.127.769	4.177.769
Årets resultat	0	-275.784	-275.784
Egenkapital 31. december 2024	<u>50.000</u>	<u>3.851.985</u>	<u>3.901.985</u>



Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	144.513	0
Andre omkostninger til social sikring	1.325	0
Andre personaleomkostninger	14.563	0
	<u>160.401</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er tale om en investeringsejendom beliggende på Grækenlandsvej 76, 2300 København S. Udlejning sker til erhverv.

Værdiansættelse sker på baggrund af selskabshandel foretaget på markedsmæssige vilkår ud fra en afkastbaseret model samt efterfølgende stigning i ejendomspriserne for København samt gennemgående reovering af ejendommen.

Forrentningskravet er fastlagt mellem 4,75 % og 5 %.

Der forventes lejeindtæger på niveau med sidste år.

Driftsomkostningerne udgør mellem 23 % og 26 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4 % og 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 5 % af lejeindtægterne.



Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2023	31. december 2024	næste år	efter 5 år
Banker	0	825.064	34.985	658.331
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.207.795	314.893	3.012.296
Deposita	300.000	360.642	0	360.642
	300.000	4.393.501	349.878	4.031.269

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hounou Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter, som forfalder til betaling 1. juli 2025 eller senere.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank, t.kr. 4.383, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 2.527.