

# Grækenlandsvej 76 ApS

---

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2026

Thomas Hounou Rathleff  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Grækenlandsvej 76 ApS  
Iranvej 33  
2300 København

CVR-nr.: 38602241

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: København

### Direktion

Thomas Hounou Rathleff, direktør

### Revisor

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 44528045  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 26. marts 2026

### 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. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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 26. marts 2026

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 2025 udviser et overskud på kr. 345.923, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 4.247.907.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grækenlandsvej 76 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### 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.

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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita til lejere måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Deposita fra lejere behandles som finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>525.449</u>	<u>-432.565</u>
Personaleomkostninger	1	<u>-208</u>	<u>-160.401</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<u>525.241</u>	<u>-592.966</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>50.000</u>	<u>527.840</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>575.241</u>	<u>-65.126</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		119.791	64.490
Andre finansielle indtægter		1.012	4.140
Finansielle omkostninger		<u>-252.838</u>	<u>-172.878</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>443.206</u>	<u>-169.374</u>
Skat af årets resultat		<u>-97.283</u>	<u>-106.410</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>345.923</u></u>	<u><u>-275.784</u></u>
Overført resultat		<u>345.923</u>	<u>-275.784</u>
		<u><u>345.923</u></u>	<u><u>-275.784</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.550.000	6.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>6.550.000</u>	<u>6.500.000</u>
Deposita		13.750	13.750
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>13.750</u>	<u>13.750</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.563.750</u>	<u>6.513.750</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.750	67.320
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.113.076	2.919.071
Andre tilgodehavender		0	46.899
Selskabsskat		0	23.000
Periodeafgrænsningsposter		17.198	19.012
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.225.024</u>	<u>3.075.302</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>77.662</u>	<u>8.420</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.302.686</u>	<u>3.083.722</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.866.436</u>	<u>9.597.472</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>4.197.907</u>	<u>3.851.985</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.247.907</u></b>	<b><u>3.901.985</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>924.521</u>	<u>827.238</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>924.521</u></b>	<b><u>827.238</u></b>
Banker		789.484	825.064
Gæld til realkreditinstitutter		3.089.874	3.207.795
Deposita		<u>367.855</u>	<u>360.642</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>4.247.213</u></b>	<b><u>4.393.501</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	348.299	349.878
Modtagne forudbetalinger fra kunder		70.966	67.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.007	21.813
Anden gæld		<u>25.523</u>	<u>35.737</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>446.795</u></b>	<b><u>474.748</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.694.008</u></b>	<b><u>4.868.249</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.866.436</u></b>	<b><u>9.597.472</u></b>
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	3.851.984	3.901.984
Årets resultat	0	345.923	345.923
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>4.197.907</u></b>	<b><u>4.247.907</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	144.513
Andre omkostninger til social sikring	208	1.325
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>14.563</u>
	<u><b>208</b></u>	<u><b>160.401</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</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 renovering af ejendommen.

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

Der forventes lejeindtægter 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

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Banker	825.064	789.484	34.985	608.837
Gæld til realkreditinstitutter	3.207.795	3.089.874	313.314	2.870.400
Deposita	<u>360.642</u>	<u>367.855</u>	<u>0</u>	<u>367.855</u>
	<u><b>4.393.501</b></u>	<u><b>4.247.213</b></u>	<u><b>348.299</b></u>	<u><b>3.847.092</b></u>

### 4 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hounou Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2025 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter, som forfalder til betaling 1. juli 2026 eller senere.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank, t.kr. 4.228, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 6.650.