



Ejendomsselskabet Greve Strandvej ApS

Amagertorv 24, 3.
1160 København K
CVR-nr. 39823292

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.07.2021

Erik Bech-Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Greve Strandvej ApS
Amagertorv 24, 3.
1160 København K

CVR-nr.: 39823292
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Erik Bech-Pedersen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsselskabet Greve Strandvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.07.2021

Direktion

Erik Bech-Pedersen

adm. dir.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Greve Strandvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Greve Strandvej ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover 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.

København, den 09.07.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26740

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020 udviser et underskud på 885 t.kr. Selskabets egenkapital er pr. balancedagen negativ med 1.759 t.kr.

Årets resultat, som er i overensstemmelse med forventningerne, anses for tilfredsstillende, under hensyntagen til afholdte omkostninger til ibrugtagelse af selskabets byggeprojekt.

Efter balancedagen har selskabet som følge af låneomlæggelse opsagt realkreditlån på 9.926 t.kr. til fuld indfrielse i 2021, hvorfor gælden i årsrapporten er præsenteret som kortfristet gæld. Låneomlæggelsen har samtidig tilført selskabet den fornødne likviditet til brug for byggemodning af selskabets byggeprojekt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Ej heller henset til COVID-19 pandemien, som kun har haft begrænset indflydelse på selskabets aktivitet og drift.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(40.154)	(12.811)
Andre finansielle omkostninger	1	(1.094.233)	(1.171.781)
Resultat før skat		(1.134.387)	(1.184.592)
Skat af årets resultat	2	249.565	260.610
Årets resultat		(884.822)	(923.982)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(884.822)	(923.982)
Resultatdisponering		(884.822)	(923.982)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Materielle aktiver under udførelse		25.904.129	21.982.657
Materielle aktiver	3	25.904.129	21.982.657
Udskudt skat	4	510.175	260.610
Finansielle aktiver		510.175	260.610
Anlægsaktiver		26.414.304	22.243.267
Andre tilgodehavender		791.110	0
Tilgodehavender		791.110	0
Likvide beholdninger		152.718	0
Omsætningsaktiver		943.828	0
Aktiver		27.358.132	22.243.267

Passiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(1.808.804)	(923.982)
Egenkapital		(1.758.804)	(873.982)
Gæld til realkreditinstitutter		0	9.926.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	9.926.000
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	9.926.000	74.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		325.967	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.714.969	12.967.249
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		150.000	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser		29.116.936	13.191.249
Gældsforpligtelser		29.116.936	23.117.249
Passiver		27.358.132	22.243.267
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(666.582)	(616.582)
Rettelse af væsentlige fejl	0	(257.400)	(257.400)
Korrigeret egenkapital primo	50.000	(923.982)	(873.982)
Årets resultat	0	(884.822)	(884.822)
Egenkapital ultimo	50.000	(1.808.804)	(1.758.804)

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2018/19 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	293.887	180.000
Renteomkostninger i øvrigt	800.346	991.781
	1.094.233	1.171.781

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	(249.565)	(260.610)
	(249.565)	(260.610)

3 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	21.982.657
Tilgange	3.921.472
Kostpris ultimo	25.904.129
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.904.129

4 Udskudt skat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	510.175	260.610
Udskudt skat i alt	510.175	260.610

Selskabets udskudte skatteaktiv forventes realiseret ved senere afhændelse af byggeprojektet på Greve Strandvej.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.926.000	74.000
	9.926.000	74.000

Efter balancedagen har selskabet som følge af låneomlæggelse opsagt realkreditlån på 9.926 t.kr. til fuld indfrielse i 2021, hvorfor gælden i årsrapporten er præsenteret som kortfristet gæld. Låneomlæggelsen har samtidig tilført selskabet den fornødne likviditet til brug for byggemodning af selskabets byggeprojekt.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kikarama Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. i pantsatte grunde. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde udgør 25.904 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er foretaget reklassifikation af selskabets byggeprojekt, som fra i år er indregnet som materielle aktiver under udførsel. Sidste år var byggeprojektet indregnet som varebeholdninger. Ændringen er uden resultateffekt.

Manglende sammenlignelighed

Som følge af, at selskabet blev stiftet 30. august 2018, omfatter regnskabsåret 2019 perioden 30.08.2018 - 31.12.2019 (18. måneder), hvorfor indeværende regnskabsår ikke er sammenligneligt med foregående regnskab

Væsentlige fejl i tidligere år

Forrentning af gæld til tilknyttede virksomheder

I regnskabsåret 2018/19 er der ikke foretaget forrentning af selskabets mellemværende med moderselskabet HK Byg Entreprise A/S.

Sammenligningstillene er korrigeret for den manglende forrentning. Korrektionen har medført at årets resultat før skat for 2019 er mindsket med 180 t.kr., skat af årets resultat er steget med 40 t.kr. og egenkapitalen ultimo 2019 er mindsket med 140 t.kr.

Betaling af kautionspræmie

Selskabets hovedaktionær kautionerer for selskabets eksterne realkreditgæld. I regnskabsåret 2018/19 er der ikke betalt præmie af kautionsstillelsen.

Sammenligningstillene er korrigeret for den manglende betaling af kautionsstillelsen. Korrektionen har medført at årets resultat før skat for 2019 er mindsket med 150 t.kr., skat af årets resultat er steget med 33 t.kr. og egenkapitalen ultimo 2019 er mindsket med 117 t.kr.

Materielle aktiver under udførsel

Materielle aktiver under udførsel er i regnskabet for 2018/19 undervurderet med 496 t.kr., som følge af manglende omkostninger afholdt af selskabets moderselskab.

Sammenligningstillene er korrigeret herfor. Korrektionen har medført at regnskabsposterne materielle aktiver under udførsel og gæld til tilknyttede virksomheder begge er steget med 496 t.kr. Ændringen har ikke resultateffekt.

Realkreditgæld

Selskabet optog i regnskabsåret 2018/19 gæld vedrørende køb af byggegrund på 10.000 t.kr. Låneomkostninger hertil udgjorde 1.000 t.kr. og blev modregnet i udbetalingen af lånet. Selskabets ledelse anser låneomkostningerne som en del af kostprisen for byggegrunden. I årsrapporten for 2018/19 blev lånet indregnet netto, hvorfor lånet samt byggegrunden, indregnet som materielle aktiver under udførsel, var undervurderet med 1.000 t.kr.

Sammenligningstillene er korrigeret for den manglende indregning. Korrektionen har medført at regnskabsposterne materielle aktiver under udførsel og gæld til realkreditinstitutter begge er steget med 1.000 t.kr. Ændringen har ikke resultateffekt.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

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

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver under udførsel måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Forventede restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender. Likvide beholdninger måles til nominel værdi.

Udskudt skat og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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, 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.