

**Grønløkkevej 26 ApS**  
Albanigade 44, 2.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 36933712

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: René Søgaard Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Grønløkkevej 26 ApS  
Albanigade 44, 2.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 36933712

Stiftet: 23.06.2015

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Rene Søgaard Larsen  
Bjørn Lund Smidt

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Grønløkkevej 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 02.05.2019

### Direktion

Rene Søgaard Larsen

Bjørn Lund Smidt

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Grønløkkevej 26 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grønløkkevej 26 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 02.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

Heino Hyllested Tholsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34511

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er investering, salg, udvikling og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 644 t. kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for 2019 på niveau med 2018.

Selskabets egenkapital er negativ som effekt af en samlet negativ dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter. Selskabet er som følge heraf fortsat omfattet af selskabslovens § 119 omkring kapitaltab.

Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere egenkapitalen via egen drift.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.970.163</b>	<b>1.839</b>
Af- og nedskrivninger	2	(345.452)	(345)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.624.711</b>	<b>1.494</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(800.504)	(805)
<b>Resultat før skat</b>		<b>824.207</b>	<b>689</b>
Skat af årets resultat	4	(180.638)	(152)
<b>Årets resultat</b>		<b>643.569</b>	<b>537</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		643.569	537
		<b>643.569</b>	<b>537</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		39.227.741	39.573
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>39.227.741</b>	<b>39.573</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.227.741</b>	<b>39.573</b>
Udskudt skat		118.000	204
Andre tilgodehavender		41.071	27
Tilgodehavende selskabsskat		0	200
Periodeafgrænsningsposter		2.440	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>161.511</b>	<b>431</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>414.629</b>	<b>190</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>576.140</b>	<b>621</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.803.881</b>	<b>40.194</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		<u>(323.245)</u>	<u>(726)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(123.245)</u></b>	<b><u>(526)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.418.260	29.785
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	<u>5.952.050</u>	<u>6.726</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>35.370.310</u></b>	<b><u>36.511</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	731.520	732
Bankgæld		101.292	111
Deposita		544.244	548
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.559	122
Skyldig selskabsskat		27.409	0
Anden gæld	8	2.769.963	2.339
Periodeafgrænsningsposter		<u>362.829</u>	<u>357</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.556.816</u></b>	<b><u>4.209</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>39.927.126</u></b>	<b><u>40.720</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>39.803.881</u></b>	<b><u>40.194</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	(726.352)	(526.352)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(308.284)	(308.284)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	67.822	67.822
Årets resultat	0	643.569	643.569
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>(323.245)</b>	<b>(123.245)</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>345.452</u>	<u>345</u>
	<u><b>345.452</b></u>	<u><b>345</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	126.366	138
Renteomkostninger i øvrigt	673.236	667
Øvrige finansielle omkostninger	<u>902</u>	<u>0</u>
	<u><b>800.504</b></u>	<u><b>805</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	27.409	0
Ændring af udskudt skat	<u>153.229</u>	<u>152</u>
	<u><b>180.638</b></u>	<u><b>152</b></u>
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
		<u>kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>40.120.119</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>40.120.119</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(546.926)
Årets afskrivninger		<u>(345.452)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(892.378)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>39.227.741</b></u>
Indregnede renter		<u><b>349.400</b></u>

## Noter

### 6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Der er ikke gæld til tilknyttede virksomheder, som forfalder efter 5 år.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	731.520	732	29.418.260	29.008.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.952.050	0
	<b>731.520</b>	<b>732</b>	<b>35.370.310</b>	<b>29.008.000</b>

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	2.382.472	2.074
Anden gæld i øvrigt	387.491	265
	<b>2.769.963</b>	<b>2.339</b>

Afledte finansielle instrumenter består af rentesikring af selskabets realkreditlån. Rentesikringen dækker en gældspost på 20.382 t.kr. med en fast rentesats på 2,09%. Rentesikringen løber frem til 2036.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 39.228 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.

### 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 nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde samt materielle anlægsaktiver under opførelse.

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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.