



**TOTALREVISION - VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## **Greencon Ejendomsudvikling ApS**

Hastrupvej 13  
4621 Gadstrup

CVR-nr. 37599697

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. maj 2018

---

Käthe Jürs  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Greencon Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 24. april 2018

### **Direktion**

**Käthe Jürs**

Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Greencon Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Greencon Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyråd, den 24. april 2018

### **TOTALREVISION VORDINGBORG ApS**

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19261735

### **Kim Christensen**

Registreret revisor

mne16181

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Greencon Ejendomsudvikling ApS Hastrupvej 13 4621 Gadstrup
CVR-nr.	37599697
Stiftelsesdato	11. april 2016
Hjemsted	Roskilde
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Käthe Jürs, Direktør
<b>Revisor</b>	TOTALREVISION VORDINGBORG ApS Registreret revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S Grønnegade 20 4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel med og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 118.040, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 5.070.484, og en egenkapital på kr. 153.691.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en landbrugsejendom med henblik på istandsættelse og udlejning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Greencon Ejendomsudvikling ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>281.816</b>	<b>-5.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-45.502	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>236.314</b>	<b>-5.000</b>
Finansielle omkostninger	1	-84.833	-13.396
<b>Resultat før skat</b>		<b>151.481</b>	<b>-18.396</b>
Skat af årets resultat	2	-33.441	4.047
<b>Årets resultat</b>		<b>118.040</b>	<b>-14.349</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		118.040	-14.349
<b>Resultatdisponering</b>		<b>118.040</b>	<b>-14.349</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	4.846.986	1.489.865
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.846.986</b>	<b>1.489.865</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.846.986</b>	<b>1.489.865</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		173.962	0
Udskudte skatteaktiver		10.010	0
Andre tilgodehavender		0	4.047
<b>Tilgodehavender</b>		<b>208.972</b>	<b>4.047</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.526</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>223.498</b>	<b>4.047</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.070.484</b>	<b>1.493.912</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført resultat	5	103.691	-14.349
<b>Egenkapital</b>		<b>153.691</b>	<b>35.651</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.722.989	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.722.989</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		65.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.306	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.067.047	1.453.261
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		43.451	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.193.804</b>	<b>1.458.261</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.916.793</b>	<b>1.458.261</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.070.484</b>	<b>1.493.912</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	74.442	13.396	
Andre finansielle omkostninger	10.391	0	
	<b>84.833</b>	<b>13.396</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	43.451	-4.047	
Årets ændring udskudt skat	-10.010	0	
	<b>33.441</b>	<b>-4.047</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	1.489.865	0	
Tilgang i årets løb	3.402.623	1.489.865	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.892.488</b>	<b>1.489.865</b>	
Årets afskrivninger	-45.502	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-45.502</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.846.986</b>	<b>1.489.865</b>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Årets tilgang	50.000	50.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-14.349	0	
Overført af årets resultat	118.040	-14.349	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>103.691</b>	<b>-14.349</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.722.989	65.000	1.506.000
	<b>1.722.989</b>	<b>65.000</b>	<b>1.506.000</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Greencon Invest Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.822 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.481 t.kr.