

Græse Strandvej 22 ApS

Skovvej 113, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 39 88 55 14

Årsrapport

for perioden 1. juli - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2021

Dirigent:

.....
Michael Brag





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Græse Strandvej 22 ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 31. marts 2021
Direktion:

.....
Michael Brag
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Græse Strandvej 22 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Græse Strandvej 22 ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 konklusion 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 bl.a. 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 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.

København, den 31. marts 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Græse Strandvej 22 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Michael Brag Skovvej 113, 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	39 88 55 14
Stiftet	17. september 2018
Regnskabsår	1. juli - 31. december
Direktion	Michael Brag, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve projektudvikling og ejendomshandel samt bygge og anlæg og anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 407.843 kr. mod et underskud på 426.346 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på 990.758 kr. Årets resultat er som forventet af ledelsen.

Selskabets eneste aktivitet er ejerskab og byggeri vedrørende Græse Strandvej 22, 3600 Frederikssund på og omkring ejendommen Thorstedlund. Byggeprojektet er generelt forsinket på grund af en væsentlig senere lokalplan for området end forventet samt en indgivet klage til Planankenævnet. Selskabet har opnået byggetilladelse til den del af byggeriet, som er i eksisterende bygninger. Byggeriet af disse er påbegyndt.

Udbruddet af corona virussen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i kalenderåret 2020.

COVID-19 udbruddet har ikke haft en effekt på selskabets forretningsprocesser og væsentligste aktiviteter.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet forventes spaltet til tre enheder, således at det eksisterende selskab alene vil indeholde et jordstykke med tilhørende byggeretter, et nyt selskab indeholdende ejerlejlighed 1.-7. som er størstedelen af de eksisterende bygninger og et tredje selskab indeholdende ejerlejlighed 8 og de byggeretter der er knyttet til Lokalplan 34 for området. Spaltningen forventes gennemført i marts 2021.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet øvrige begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020 6 mdr.	2019/20 12 mdr.
	Bruttotab	-406.528	-331.541
4	Finansielle omkostninger	-1.315	-94.805
	Resultat før skat	-407.843	-426.346
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-407.843	-426.346
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-407.843	-426.346
		-407.843	-426.346

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	58.272.597	43.143.579
		<u>58.272.597</u>	<u>43.143.579</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.272.597</u>	<u>43.143.579</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	190.000	0
		<u>190.000</u>	<u>0</u>
6	Likvide beholdninger	<u>29.210.106</u>	<u>28.721.448</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.400.106</u>	<u>28.721.448</u>
	AKTIVER I ALT	<u>87.672.703</u>	<u>71.865.027</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-1.040.758	-632.915
	Egenkapital i alt	<u>-990.758</u>	<u>-582.915</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	81.501.467	66.307.080
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.993.645	5.706.000
		<u>87.495.112</u>	<u>72.013.080</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	732.772	434.862
	Deposita	435.577	0
		<u>1.168.349</u>	<u>434.862</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>88.663.461</u>	<u>72.447.942</u>
	PASSIVER I ALT	<u>87.672.703</u>	<u>71.865.027</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Personalemkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	-206.569	-156.569
Overført via resultatdisponering	0	-426.346	-426.346
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	-632.915	-582.915
Overført via resultatdisponering	0	-407.843	-407.843
Egenkapital 31. december 2020	50.000	-1.040.758	-990.758

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Græse Strandvej 22 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forvetning, at egenkapitalen reetableres ved fremtidig indtjening gennem selskabets hovedaktivitet. Alternativt vil selskabet tilføres yderligere kapital efter behov.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2020 6 mdr.	2019/20 12 mdr.
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	287.645	0
Aktiverede finansielle omkostninger	-3.589.883	-5.973.054
Andre finansielle omkostninger	3.303.553	6.067.859
	<u>1.315</u>	<u>94.805</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2020	43.143.579
Tilgange	15.129.018
Kostpris 31. december 2020	<u>58.272.597</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>58.272.597</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

6 Likvide beholdninger

Virksomheden har en bunden byggekonto, som kun kan anvendes til omkostninger i forbindelse med byggeriet. Den bunde byggekonto udgør 28.507.974 DKK ud af de samlede 29.210.106 DKK likvide beholdninger.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ikke kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. pr. 31. december 2020.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger samt virksomhedens byggekonto. Gælden til realkreditinstitutter udgør 81.501.467 kr. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 86.780.571 kr.

Virksomheden har ikke stillet anden pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2020.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Brag

Direktion

På vegne af: Græse Strandvej 22 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-379890706029

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-31 09:15:25Z

NEM ID 

Michael Brag

Dirigent

På vegne af: Græse Strandvej 22 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-379890706029

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-31 09:15:25Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-31 15:25:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K1Z57-2ECVZ-68OVN-TV70I-QB4AU-00HYF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>