

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

**GKR 8 ApS**  
Vimmelskiftet 41A, 3. sal  
1161 København K

CVR.NR. 40 15 14 78

**ÅRSRAPPORT FOR 2020**  
(1. januar 2020 til 31. december 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
d. 16. juli 2021

.....  
Morten Skalbo



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab for 1. januar 2020 til 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 -11
Noter .....	12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 til 31. december 2020 for GKR 8 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2021

**Direktion**

Morten Skalbo

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **Til kapitalejerne i GKR 8 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for GKR 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. 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. januar 2020 til 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". 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets gennemførelse af projektet er blevet markant dyrere, og at der pågår retssager mod totalentreprør og forsikrings-selskab. Selskabets egenkapital er negativ med over kr. 10. mio. Disse forhold indikerer væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 revision af regnskabet**

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:

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- 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 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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 29. juni 2021

**REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**

CVR NR 32 32 72 49

Palle Mørch  
Statautoriseret revisor  
MNE-29381

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

**Virksomheden** GKR 8 ApS  
Amaliegade 22,1  
1256 København K

**CVR NR.** 40 15 14 78

**Regnskabsperiode start:** 1. januar 2020  
**Regnskabsperiode slut:** 31. december 2020

**Direktion:** Morten Skalbo

**Revision:** REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2, 1.  
1220 København K

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat for regnskabsåret 2020 udviser et resultat på kr. -10.677.365 som svarer til ledelsens forventninger.

Af selskabets balancesum på kr. 42.850.089 udgør egenkapitalen pr. 31. december 2020 kr. -10.635.851

Selskabets ejendom er solgt i 2021. Som følge af totalentreprenørs konkurs pågår der retssag omkring mangelfuldt arbejde. Se i øvrigt note 1.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2020.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for GKR 8 ApS for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Da det er selskabets første regnskabsår er der ikke sammenligningstal.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- 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.

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

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens §32. I posten bruttoresultat er der sket sammenlægning af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter de direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg reklame, administration, lokal tab på debitorer m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedr. værdipapirer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, beregnes med 22% og 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **BALANCEN**

### **Projektejendom**

Projektejendom består af byggeri under opførelse og måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er værdiansat efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Hensatte forpligtigelser**

Hensatte forpligtigelser omfatter udskudt skat.

**RESULTATOPGØRELSE**

<u>Noter</u>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Nettoomsætning .....	5.625	42.097
2 Administrationsomkostninger.....	180.336	47.927
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>	<b>-174.711</b>	<b>-5.830</b>
Finansielle indtægter.....	0	0
Finansielle omkostninger.....	-10.502.654	-2.656
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-10.677.365</b>	<b>-8.486</b>
3 Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-10.677.365</b>	<b>-8.486</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført resultat .....	-10.677.365	-8.486
	<b>-10.677.365</b>	<b>-8.486</b>

**BALANCE PR. 31. december 2020****AKTIVER**

<u>Noter</u>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
Projekt Gunnekær 8 .....	42.785.092	31.888.147
Tilgodehavende tilknyttet selskab .....	0	37.455
Tilgodehavende moms .....	0	199.576
Deposita.....	46.648	0
	<u>42.831.740</u>	<u>32.125.179</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>18.349</u>	<u>1.434.810</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>42.850.089</u>	<u>33.559.989</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>42.850.089</u>	<u>33.559.989</u>

**BALANCE PR. 31. december 2020****PASSIVER**

<u>Noter</u>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	-10.685.851	-8.486
Foreslået udbytte .....	0	0
	<u>-10.635.851</u>	<u>41.514</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Skyldige omkostninger.....	2.465.987	0
Gæld tilknyttet virksomhed.....	600.000	0
Anfordringslån .....	50.397.350	33.498.475
Anden gæld .....	22.603	20.000
	<u>53.485.940</u>	<u>33.518.475</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>53.485.940</u></b>	<b><u>33.518.475</u></b>
<b>GÆLD I ALT .....</b>	<b><u>53.485.940</u></b>	<b><u>33.518.475</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>42.850.089</u></b>	<b><u>33.559.989</u></b>

**4 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

## NOTER

### 1 USIKKERHED VEDRØRENDE GOING CONCERN

Da selskabets gennemførelse af projektet er ramt af totalentreprenørs konkurs, er projektets gennemførelse blevet markant dyrere. Selskabet fører retssag mod konkursbo og emtreprenørens forsikrings-selskab med henblik på at få en del af meromkostningerne dækket. For nærværende er der meget stor usikkerhed om, udfaldet af disse sager.

Det er ledelsens vurdering, at eksterne långivere vil kunne blive fuldt indfriet.

### 2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:

Selskabet har ikke haft ansatte eller udbetalt vederlag til ledelsen.

### 3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Skat af skattepligtig indkomst .....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	0	0
	0	0

### 4 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for lån er der stillet sikkerhed i projektejendom.

Selskabet har ikke påtaget sig yderligere kautions- garanti eller andre forpligtelser pr. balancedagen.

# PENNEO

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

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

## Morten Skalbo

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-019548680307

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-16 09:43:13Z

NEM ID 

## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32327249-RID:21688144

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-07-16 09:44:45Z

NEM ID 

## Morten Skalbo

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-019548680307

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-16 09:46:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UX5FC-LGE7X-YGCHL-BLAXE-IE7KE-XXCOB

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>