

**Retortvej 8 ApS**  
c/o Bonava Danmark A/S  
Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg

**Årsrapport for perioden**  
**5. december 2019 - 31. december 2020**

CVR-nr. 40 98 60 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 30/6-2021

Thomas Bach  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Virksomhedsoplysninger.....                     | 1           |
| Ledelsespåtegning.....                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 3           |
| Ledelsesberetning.....                          | 6           |
| Resultatopgørelse.....                          | 7           |
| Balance pr. 31. december.....                   | 8           |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 10          |
| Noter.....                                      | 11          |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Retortvej 8 ApS  
c/o Bonava Danmark A/S  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg

CVR-nr. 40 98 60 65

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 5. december 2019 - 31. december 2020

### Direktion

Alexander Juel Rosentorn, administrerende direktør  
Thomas Bach, Direktør  
Johnny Palle Sørensen, Direktør

### Revision

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. december 2019 - 31. december 2020 for Retortvej 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. december 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30. juni 2021

### Direktion

Alexander Juel Rosentorn  
Administrerende direktør

Thomas Bach  
Direktør

Johnny Palle Sørensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Retortvej 8 ApS

### Konklusion

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 5. december 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Retortvej 8 ApS for regnskabsåret 5. december 2019 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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 regnskabet*. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 30. juni 2021

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29465

Annika Søndergaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne45835

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Retortvej 8 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt i DKK

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og drive ejendommen matr.nr. 3188b Vigerslev København beliggende Retortvej 8, 2500 Valby, samt udlejning af fast ejendom og hertil beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 1.262.438 kr., og selskabets balance udviser pr. 31. december 2020 en negativ egenkapital på 1.222.438 kr.

Ledelsen vurderer ikke at udbruddet af Covid-19 i 2020, har haft betydelige konsekvenser for selskabets økonomiske stilling samt værdiansættelse af det igangværende byggeri.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

### Kapitalforhold

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra det ultimative moderselskab, Bonava AB, således at kapitalgrundlaget vurderes tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 5. december 2019 - 31. december 2020**

|                            | <u>Note</u> | <u>2019/2020</u><br><u>kr.</u> |
|----------------------------|-------------|--------------------------------|
| <b>Bruttoresultat</b>      |             | <b>0</b>                       |
| Finansielle omkostninger   | 2           | -1.618.510                     |
| <b>Resultat før skat</b>   |             | <b>-1.618.510</b>              |
| Skat af årets resultat     |             | 356.072                        |
| <b>Årets resultat</b>      |             | <b>-1.262.438</b>              |
| <b>Resultatdisponering</b> |             |                                |
| Overført resultat          |             | -1.262.438                     |
| <b>Disponeret</b>          |             | <b>-1.262.438</b>              |

**Balance pr. 31. december**

| <b>Aktiver</b>                           | <b>2020</b><br><b>kr.</b> |
|--|---------------------------|
| Materielle anlægsaktiver under opførelse | <u>108.299.687</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     | <b><u>108.299.687</u></b> |
| Tilgodehavende selskabsskat              | <u>1.261.469</u>          |
| <b>Tilgodehavender</b>                   | <b><u>1.261.469</u></b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 | <b><u>1.261.469</u></b>   |
| <b>Aktiver</b>                           | <b><u>109.561.156</u></b> |

## Balance pr. 31. december

| <b>Passiver</b>                        | <b>Note</b> | <b>2020<br/>kr.</b> |
|--|-------------|---------------------|
| Selskabskapital                        |             | 40.000              |
| Overført resultat                      |             | -1.262.438          |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b>-1.222.438</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat           |             | 905.397             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |             | <b>905.397</b>      |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | 109.878.197         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b>109.878.197</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b>109.878.197</b>  |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b>109.561.156</b>  |
| Eventualforpligtelser                  | 4           |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 5           |                     |
| Begivenheder efter statusdagen         | 6           |                     |
| Anvendt regnskabspraksis               | 7           |                     |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.             |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                                      | <u>          </u>              | <u>          </u>           | <u>          </u>        |
| Egenkapital 5. december 2019         | 40.000                         | 0                           | 40.000                   |
| Årets resultat                       | <u>0</u>                       | <u>-1.262.438</u>           | <u>-1.262.438</u>        |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b><u>40.000</u></b>           | <b><u>-1.262.438</u></b>    | <b><u>-1.222.438</u></b> |

Selskabets egenkapital er tabt. Det forventes at selskabet kan reetablere egenkapitalen via driften. Der er modtaget støtteerklæring fra det ultimative moderselskab, Bonava AB, hvori det bekræftes, at selskabet vil stille den fornødne likviditet til rådighed for at selskabet kan opfylde sine forpligtelser frem til 31. december 2021.

## Noter

|   | 2019/2020<br>kr. |
|---|------------------|
| <b>1. Medarbejderforhold m.v.</b>                     |                  |
| Selskabet har ingen ansatte                           |                  |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                    |                  |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.618.510        |
|   | <b>1.618.510</b> |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                      |                  |
| Aktuel skat   | -1.261.469       |
| Regulering udskudt skat                               | 905.397          |
|   | <b>-356.072</b>  |

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NCC Danmark A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2020.

#### 6. Begivenheder efter statusdagen

Bonava AB har i 2021 besluttet, at afvikle selskabets aktiviteter i Danmark, og i løbet af de kommende to år at have afsluttet sine udviklings- og byggeaktiviteter. Selskabet vil forsætte med at opfylde sine garantiforpligtelser for de tidligere afleveret boliger.

Ledelsens anser beslutningen om afvikle selskabets aktiviteter, som en korrigerende begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2020). Selskabet har indregnet de direkte konsekvenser i 2020 af beslutningen om en gradvis nedlukning af selskabet i årsrapporten for 2020. Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets bygninger og grunde pr. 31. december 2020 er baseret på forudsætninger, som ledelsen har besluttet på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

#### 7. Anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 22b stk.1 undladt oplysninger om anvendt regnskab, idet selskabet aflægges under bestemmelserne for mikrovirksomheder