



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**I/S GOTHERSGADE 21**

**C/O ADVOKATERNE BYGUM, JASTRAM & FRISTRUP, VESTERBROGADE 28 1. TH., 1620  
KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 7. december 2023**

---

**Helle Viuff**

**CVR-NR. 20 02 36 94**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	I/S Gothersgade 21 c/o Advokaterne Bygum, Jastram & Fristrup, Vesterbrogade 28 1. th. 1620 København V
	CVR-nr.: 20 02 36 94
	Stiftet: 1. marts 1995
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Daglig ledelse</b>	Helle Viuff
<b>Interessenter</b>	EJENDOMSELSKABET HELLERUP ApS Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for I/S Gothersgade 21.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. november 2023

Daglig ledelse:

---

Helle Viuff

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af I/S Gothersgade 21*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for I/S Gothersgade 21 for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 22. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.468.062</b>	<b>1.251.136</b>
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-449.443	4.054.902
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.018.619</b>	<b>5.306.038</b>
Andre finansielle indtægter.....		241.010	221.092
Andre finansielle omkostninger.....		-188.798	-65.417
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.070.831</b>	<b>5.461.713</b>
<b>RESULTATFORDELING</b>			
EJENDOMSSELSKABET HELLERUP ApS.....		535.415	2.730.856
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS.....		535.416	2.730.857
<b>RESULTATFORDELING I ALT</b> .....		<b>1.070.831</b>	<b>5.461.713</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		44.902.074	45.351.517
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>44.902.074</b>	<b>45.351.517</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>44.902.074</b>	<b>45.351.517</b>
Tilgodehavender fra salg.....		105.996	155.903
Andre tilgodehavender.....		13.623.036	11.393.119
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.729.032</b>	<b>11.549.022</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.193.012</b>	<b>2.070.465</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>14.922.044</b>	<b>13.619.487</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>59.824.118</b>	<b>58.971.004</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>51.940.330</b>	<b>50.869.500</b>
Kreditinstitutter.....		6.802.929	7.018.998
Depositum og forudbetalt leje.....		742.400	697.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>7.545.329</b>	<b>7.716.565</b>
Gæld til Realkreditinstitutter.....		257.239	333.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		51.976	51.939
Anden gæld.....		29.244	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>338.459</b>	<b>384.939</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.883.788</b>	<b>8.101.504</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>59.824.118</b>	<b>58.971.004</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>3</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Overført overskud
Egenkapital 1. juli 2022.....	50.869.498
Forslag til resultatdisponering.....	1.070.831
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>51.940.329</b>

	2023 kr.	2022 kr.
<b>EJENDOMSELSKABET HELLERUP ApS</b>		
Egenkapital 1. juli.....	25.434.750	22.703.893
Årets resultatandel.....	535.415	2.730.857
<b>Egenkapital 30. juni.....</b>	<b>25.970.165</b>	<b>25.434.750</b>
<b>Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS</b>		
Egenkapital 1. juli.....	25.434.749	22.703.893
Årets resultatandel.....	535.416	2.730.857
<b>Egenkapital 30. juni.....</b>	<b>25.970.165</b>	<b>25.434.750</b>
 <b>Samlet egenkapital 30. juni.....</b>	 <b>51.940.330</b>	 <b>50.869.500</b>

## NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1</b>
	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....	18.748.360	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>18.748.360</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....	26.603.157	
Årets værdireguleringer.....	-449.443	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....</b>	<b>26.153.714</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>44.902.074</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2023.....	44.902.074
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-449.443

### Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af en udlejningsejendom i København.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.527 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.282 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 755 t.kr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 3,40 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,40 % ligger på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i København.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2			
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Kreditinstitutter.....	7.060.168	257.239	5.588.356	7.351.998
Depositum og forudbetalt leje.....	742.400	0	742.400	697.567
	<b>7.802.568</b>	<b>257.239</b>	<b>6.330.756</b>	<b>8.049.565</b>

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.060 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 44.902 t.kr.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.000. Ejerpantebrevene er konstateret i behold.

3

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Gothersgade 21 for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

### Skat af resultat

Da virksomheden ikke er selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i interessenternes skattepligtige indkomst for regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.