



**Ejendomsselskabet Godthåbsvej  
187 A/S**

**Vesterbrogade 124 B st. th.**

**1620 København V**

**CVR-nr. 25 67 52 82**

**Årsrapport for 2015/16**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19/11 2016

---

Peder Holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Balance pr. 30. juni 2016	8
Noter til årsrapporten	10

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Godthåbsvej 187 A/S Vesterbrogade 124 B st. th. 1620 København V  CVR-nr.: 25 67 52 82 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 10. oktober 2000 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Anne Elizabeth Holm, formand Jacob Bror Holm Agersnap Peder Holm
<b>Direktion</b>	Peder Holm, direktør
<b>Revision</b>	Harboe og Bille Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 187 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. november 2016

### **Direktion**

Peder Holm  
direktør

### **Bestyrelse**

Anne Elizabeth Holm  
formand

Jacob Bror Holm Agersnap

Peder Holm

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Godthåbsvej 187 A/S*

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 187 A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. november 2016

Harboe og Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 64 94 52

Frederik Bille  
Statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 187 A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendom, skatter og afgifter og administration m.v.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.328.124</b>	<b>1.178</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.252.600	-476
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.580.724</b>	<b>702</b>
Finansielle indtægter		14.677	5
Finansielle omkostninger		-262.665	-203
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.332.736</b>	<b>504</b>
Skat af årets resultat		-622.223	-153
<b>Årets resultat</b>		<b>2.710.513</b>	<b>351</b>
Foreslået udbytte		800.000	350
Overført resultat		1.910.513	1
		<b>2.710.513</b>	<b>351</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	1	<u>32.700.000</u>	<u>30.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>32.700.000</u></b>	<b><u>30.200</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>32.700.000</u></b>	<b><u>30.200</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		747.636	340
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>9</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>747.636</u></b>	<b><u>349</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>832.661</u></b>	<b><u>305</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.580.297</u></b>	<b><u>654</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>34.280.297</u></b>	<b><u>30.854</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		504.000	504
Overført resultat		8.024.804	6.114
Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000	350
<b>Egenkapital</b>	2	<b>9.328.804</b>	<b>6.968</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.658.217	4.244
Andre hensættelser		278.725	340
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.936.942</b>	<b>4.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.378.049	18.189
Deposita		645.596	623
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>19.023.645</b>	<b>18.812</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	403.951	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.595	9
Selskabsskat		207.570	188
Anden gæld		154.267	97
Periodeafgrænsningsposter		216.523	196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>990.906</b>	<b>490</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.014.551</b>	<b>19.302</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.280.297</b>	<b>30.854</b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		
Hovedaktivitet	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	13.837.456
Tilgang i årets løb	<u>247.400</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>14.084.856</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	16.362.544
Årets værdireguleringer	<u>2.252.600</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>18.615.144</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u><u>32.700.000</u></u></b>

### 2 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	504.000	6.114.291	350.000	6.968.291
Betalt ordinært udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.910.513</u>	<u>800.000</u>	<u>2.710.513</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u><u>504.000</u></u></b>	<b><u><u>8.024.804</u></u></b>	<b><u><u>800.000</u></u></b>	<b><u><u>9.328.804</u></u></b>

Selskabskapitalen består af 504 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.189.000	18.782.000	403.951	10.226.466
Deposita	622.978	645.596	0	0
	<b>18.811.978</b>	<b>19.427.596</b>	<b>403.951</b>	<b>10.226.466</b>

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for moderselskabets bankengagement.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i P. Holm & Søn Holding A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.782, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 32.700.

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

P. Holm & Søn Holding A/S  
Vesterbrogade 124 B, st. th.  
1620 København V

### 7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.