

---

***Ejendomsselskabet  
Godthåbsvej 26-28,  
Frederiksberg A/S***

c/o Ejendomsselskabet Emilienborg ApS, Skolegade  
7 B 2, 8000 Aarhus C

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 26 01 52 78

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Thorkil Kristensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

## Direktion

Thorkil Kristensen

## Bestyrelse

Gitte Hvoldal Kristensen

Thorkil Kristensen

Markus Hvoldal Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S c/o Ejendomsselskabet Emilienberg ApS Skolegade 7 B 2 8000 Aarhus C  Telefon: 33 26 00 00  CVR-nr.: 26 01 52 78 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 17. januar 2001 Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Gitte Hvoldal Kristensen Thorkil Kristensen Markus Hvoldal Kristensen
<b>Direktion</b>	Thorkil Kristensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udvikling af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.797.342, heraf værdireguleringer på DKK 1.172.040, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 38.030.358.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.609.422</b>	<b>4.950.233</b>
Andre eksterne omkostninger		-1.092.456	-1.785.940
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>4.516.966</b>	<b>3.164.293</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og finansielle gældsforpligtigelser		1.172.040	11.572.168
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>5.689.006</b>	<b>14.736.461</b>
Finansielle indtægter	1	1.014.923	242.254
Finansielle omkostninger	2	-1.773.948	-1.567.521
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.929.981</b>	<b>13.411.194</b>
Skat af årets resultat	3	-1.132.639	-2.983.065
<b>Årets resultat</b>		<b>3.797.342</b>	<b>10.428.129</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.797.342	10.428.129
		<b>3.797.342</b>	<b>10.428.129</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		81.178.469	81.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>81.178.469</b>	<b>81.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.178.469</b>	<b>81.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.443.313	25.873.629
Andre tilgodehavender		67.605	79.812
Periodeafgrænsningsposter		0	2.666
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.510.918</b>	<b>25.956.107</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>316.423</b>	<b>161.596</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.827.341</b>	<b>26.117.703</b>
<b>Aktiver</b>		<b>112.005.810</b>	<b>107.117.703</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		2.596.500	2.596.500
Overført resultat		35.433.858	31.636.516
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>38.030.358</b>	<b>34.233.016</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.765.860	11.386.091
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.765.860</b>	<b>11.386.091</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.330.316	56.847.484
Deposita og forudbetalt leje		1.979.876	1.982.799
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6</b>	<b>56.310.192</b>	<b>58.830.283</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.402.126	1.329.910
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.055.438	513.470
Selskabsskat		752.870	319.627
Anden gæld		642.015	505.306
Periodeafgrænsningsposter		46.951	0
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>5.899.400</b>	<b>2.668.313</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>62.209.592</b>	<b>61.498.596</b>
<b>Passiver</b>		<b>112.005.810</b>	<b>107.117.703</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.014.767	240.530
Andre finansielle indtægter	<u>156</u>	<u>1.724</u>
	<b><u>1.014.923</u></b>	<b><u>242.254</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	20.544	10.924
Andre finansielle omkostninger	<u>1.753.404</u>	<u>1.556.597</u>
	<b><u>1.773.948</u></b>	<b><u>1.567.521</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	752.870	319.627
Årets udskudte skat	<u>379.769</u>	<u>2.663.438</u>
	<b><u>1.132.639</u></b>	<b><u>2.983.065</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		34.817.905
Tilgang i årets løb		<u>178.469</u>
Kostpris 31. december		<u>34.996.374</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>46.182.095</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>46.182.095</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>81.178.469</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	2.596.500	31.636.516	34.233.016
Årets resultat	0	3.797.342	3.797.342
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.596.500</b>	<b>35.433.858</b>	<b>38.030.358</b>

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

## 6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	49.951.823	45.981.257
Mellem 1 og 5 år	4.378.493	10.866.227
Langfristet del	54.330.316	56.847.484
Inden for 1 år	1.402.126	1.329.910
	<b>55.732.442</b>	<b>58.177.394</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.979.876	1.982.799
Langfristet del	1.979.876	1.982.799
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.979.876</b>	<b>1.982.799</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	81.178.469	81.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på DKK 892.292 er udstedt med sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør	81.178.469	81.000.000
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter udlejningsejendommens driftsomkostninger mv. samt omkostninger til administration af selskabet..

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Boligudlejningsejendomme

Boligudlejningsejendomme værdiansættes til forventet markedsværdi med deraf følgende periodiske vurderinger og værdireguleringer over selskabets resultatopgørelse.

Den forventede markedsværdi af ejendommene er beregnet af ledelsen ud fra en kapitalafkastbaseret model. Det i værdiansættelsesmodellen anvendte kapitaliseringsgrundlag findes ud fra en forsigtig og normaliseret opgørelse af den fremtidige indtjening. Indtjeningen opgøres som huslejeindtægter fratrukket eventuel forventet tomgangsleje og indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond.

Omkostninger til reparation og vedligeholdelse normaliseres til en udgift pr. m<sup>2</sup>, der fastsættes individuelt under hensyntagen til ejendommens karakter. I opgørelsen af kapitaliseringsgrundlaget fratrækkes ligeledes beløb til dækning af administration og andre driftsomkostninger. Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og finansielle gældsforpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.