
Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S

C/O Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS, Skolegade 7B, 2. th,
8000 Aarhus C

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 26 01 52 78

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/5 2024

Thorkil Kristensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. maj 2024

Direktion

Thorkil Kristensen
direktør

Bestyrelse

Gitte Kristensen
formand

Thorkil Kristensen

Markus Hvoldal Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aarhus, den 15. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Stenstrup Toft

statsautoriseret revisor

mne42786

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S C/O Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS Skolegade 7B, 2. th 8000 Aarhus C CVR-nr: 26 01 52 78 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Gitte Kristensen, formand Thorkil Kristensen Markus Hvoldal Kristensen
Direktion	Thorkil Kristensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud før skat på DKK 3.709.297, heraf værdireguleringer på DKK -3.425.000, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 103.852.215.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		7.252.408	6.438.775
Værdiregulering af investeringsaktiver		-3.425.000	33.000.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		3.827.408	39.438.775
Finansielle indtægter	2	1.295.540	1.095.845
Finansielle omkostninger	3	-1.413.651	-965.748
Resultat før skat		3.709.297	39.568.872
Skat af årets resultat	4	-815.979	-8.705.258
Årets resultat		2.893.318	30.863.614

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.893.318	30.863.614
	2.893.318	30.863.614

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		166.575.000	170.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	166.575.000	170.000.000
Anlægsaktiver		166.575.000	170.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.445	6.489
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.421.819	32.088.648
Andre tilgodehavender		0	25.762.555
Tilgodehavender		69.424.264	57.857.692
Likvide beholdninger		2.357.281	102.998
Omsætningsaktiver		71.781.545	57.960.690
Aktiver		238.356.545	227.960.690

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.596.500	2.596.500
Overført resultat		101.255.715	98.362.397
Egenkapital		103.852.215	100.958.897
Hensættelse til udskudt skat		28.036.700	28.693.000
Hensatte forpligtelser		28.036.700	28.693.000
Gæld til realkreditinstitutter		85.682.209	77.901.313
Deposita		3.200.879	3.138.199
Langfristede gældsforpligtelser	6	88.883.088	81.039.512
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.185.828	2.127.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.080	39.346
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.248.970	12.989.186
Selskabsskat		1.472.279	1.352.435
Anden gæld		616.385	761.210
Kortfristede gældsforpligtelser		17.584.542	17.269.281
Gældsforpligtelser		106.467.630	98.308.793
Passiver		238.356.545	227.960.690
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.596.500	98.362.397	100.958.897
Årets resultat	0	2.893.318	2.893.318
Egenkapital 31. december	2.596.500	101.255.715	103.852.215

Noter til årsregnskabet

1. Personaleomkostninger

Der har ikke udover direktionen været ansatte i årets løb.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
	780.289	590.697
	515.251	505.148
	<u>1.295.540</u>	<u>1.095.845</u>

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	259.784	254.690
	1.153.867	711.058
	<u>1.413.651</u>	<u>965.748</u>

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	DKK
	1.472.279	1.352.435
	-656.300	7.352.823
	<u>815.979</u>	<u>8.705.258</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	48.681.776
Kostpris 31. december	48.681.776
Værdireguleringer 1. januar	121.318.224
Årets værdireguleringer	-3.425.000
Værdireguleringer 31. december	117.893.224
Regnskabsmæssig værdi 31. december	166.575.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Den forventede fremtidige nettoleje er baseret på ledelsesgodkendte budgetter. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,34 % pr. 31. december 2023 (2022: 4,04 %).

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 17,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 21,7 mio. kr. Selskabets investeringsejendom består af blandede beboelses- og erhvervssejendomme på i alt 5.244 m² beliggende i København.

Den gennemsnitlige årlige leje pr. m² udgør 1.666 kr. (2022: 1.587 kr.).

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	75.000.391	68.201.636
Mellem 1 og 5 år	10.681.818	9.699.677
Langfristet del	85.682.209	77.901.313
Inden for 1 år	2.185.828	2.127.104
	87.868.037	80.028.417
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.200.879	3.138.199
Langfristet del	3.200.879	3.138.199
Inden for 1 år	0	0
	3.200.879	3.138.199
	2023	2022
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	166.575.000	170.000.000
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve på nom. TDKK 2.179 i investeringsejendomme. Pantebrevene er i selskabets behold.		
Andre eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.		

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger samt amortisering af realkreditlån. Disse indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

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 første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Afkastbaseret model

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.