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

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 26 01 52 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/06 2023

Thorkil Kristensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juni 2023

Direktion

Thorkil Kristensen
direktør

Bestyrelse

Gitte Hvoldal 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorers 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 13. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Martin Stenstrup Toft
statsautoriseret revisor
mne42786

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud før skat på DKK 39.568.872, heraf værdireguleringer på DKK 33.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 100.958.897.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.438.775	6.126.546
Værdireguleringer af investeringsaktiver		33.000.000	-285.100
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		39.438.775	5.841.446
Finansielle indtægter	2	1.095.845	1.053.866
Finansielle omkostninger	3	-965.748	-975.919
Resultat før skat		39.568.872	5.919.393
Skat af årets resultat	4	-8.705.258	-1.302.564
Årets resultat		30.863.614	4.616.829

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		30.863.614	4.616.829
		30.863.614	4.616.829

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		170.000.000	137.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	170.000.000	137.000.000
Anlægsaktiver		170.000.000	137.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.489	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.088.648	29.187.989
Andre tilgodehavender		25.762.555	25.346.787
Tilgodehavender		57.857.692	54.534.776
Likvide beholdninger		102.998	398.343
Omsætningsaktiver		57.960.690	54.933.119
Aktiver		227.960.690	191.933.119

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		2.596.500	2.596.500
Overført resultat		98.362.397	67.498.783
Egenkapital		100.958.897	70.095.283
Hensættelse til udskudt skat		28.693.000	21.340.177
Hensatte forpligtelser		28.693.000	21.340.177
Gæld til realkreditinstitutter		77.901.313	80.028.418
Deposita og forudbetalt leje		3.138.199	3.037.327
Langfristet gæld	6	81.039.512	83.065.745
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.127.104	2.184.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.346	369.711
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.989.186	12.734.496
Selskabsskat		1.352.435	1.501.632
Anden gæld		761.210	641.514
Kortfristet gæld		17.269.281	17.431.914
Gældsforpligtelser		98.308.793	100.497.659
Passiver		227.960.690	191.933.119
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	2.596.500	67.498.783	70.095.283
Årets resultat	0	30.863.614	30.863.614
Egenkapital 31. december	<u>2.596.500</u>	<u>98.362.397</u>	<u>100.958.897</u>

Noter til årsregnskabet

1 Personaleomkostninger

Der har ikke udover direktionen været ansatte i årets løb.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	590.697	559.947
Andre finansielle indtægter	505.148	493.919
	<u>1.095.845</u>	<u>1.053.866</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	254.690	249.696
Andre finansielle omkostninger	711.058	726.223
	<u>965.748</u>	<u>975.919</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.352.435	1.501.632
Årets udskudte skat	7.352.823	-199.068
	<u>8.705.258</u>	<u>1.302.564</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	88.318.224
Årets værdireguleringer	33.000.000
Værdireguleringer 31. december	121.318.224
Regnskabsmæssig værdi 31. december	170.000.000

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;

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,04 % pr. 31. december 2022 (2021: 4,92 %). En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 24,0 mio. kr.

Selskabets investeringsejendom består af blandede beboelses- og erhvervsjendomme på i alt 5.244 m² beliggende i København.

Den gennemsnitlige årlige leje pr. m² udgør 1.587 kr. (2021: 1.538 kr.).

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	68.201.636	69.407.442
Mellem 1 og 5 år	9.699.677	10.620.976
Langfristet del	<u>77.901.313</u>	<u>80.028.418</u>
Inden for 1 år	<u>2.127.104</u>	<u>2.184.561</u>
	<u>80.028.417</u>	<u>82.212.979</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.138.199</u>	<u>3.037.327</u>
Langfristet del	<u>3.138.199</u>	<u>3.037.327</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.138.199</u>	<u>3.037.327</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	170.000.000	137.000.000
---	-------------	-------------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve på nom. TDKK 3.793 i investerings-
ejendomme. Pantebrevene er i selskabets behold.

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 2022 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.

Årsregnskab for 2022 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet mv.

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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.

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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 renteomkostning over låneperioden.

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