



## Godthåbsvej 7 P/S

Skolebakken 7, kl.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 38768751

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.03.2020

---

**Erik Wihlborg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Godthåbsvej 7 P/S

Skolebakken 7, kl.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38768751

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand

Mai Bjerregaard Andersen

Erik Wihlborg

## Direktion

Erik Wihlborg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Godthåbsvej 7 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.03.2020

## Direktion

**Erik Wihlborg**  
direktør

## Bestyrelse

**Morten Bondo Christensen**  
formand

**Mai Bjerregaard Andersen**

**Erik Wihlborg**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Godthåbsvej 7 P/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Godthåbsvej 7 P/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 selskabets 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 selskabet, 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.

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.

Aarhus, den 28.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Steen Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27730

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for værende mindre tilfredsstillende, dog som forventet.

Der er i regnskabsåret realiseret et mindre regnskabsmæssigt tab i forbindelse med salget af selskabets investeringsejendom, som følge af omkostningerne forbundet hermed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Udbruddet af og pandemien af COVID-19 er sket efter balancedagen. Det er vanskeligt at vurdere, hvilken indflydelse dette vil have på virksomhedens finansielle stilling og udvikling. Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels forventes at have en udmærket kreditvurdering og dels har indbetalt deposita og forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingerne. Men på nuværende tidspunkt ses en væsentlig stigning af renteniveauet som følge af COVID-19. Selvom det forventes, at renten på et tidspunkt vil falde igen, så vil det have indflydelse for virksomhedens værdifastsættelse. Virksomhedens gæld er dog placeret i fast forrentede lån, så de kommende års omkostninger hertil påvirkes ikke. Hvis der kommer en længerevarende nedgang i samfundsøkonomien, kan det medføre pres på lejeniveauet.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>91.663</b>	<b>600.796</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	5.448.145
Andre driftsomkostninger		(107.453)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(15.790)</b>	<b>6.048.941</b>
Andre finansielle omkostninger		(388.096)	(470.364)
<b>Årets resultat</b>		<b>(403.886)</b>	<b>5.578.577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		9.000.000	0
Overført resultat		(9.403.886)	5.578.577
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(403.886)</b>	<b>5.578.577</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		0	20.000.000
<b>Materielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>20.000.000</b>
Andre tilgodehavender		2.000.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.364</b>	<b>12.440</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.008.364</b>	<b>12.440</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.008.364</b>	<b>20.012.440</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		400.000	5.150.000
Overført overskud eller underskud		924.691	5.578.577
<b>Egenkapital</b>		<b>1.324.691</b>	<b>10.728.577</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.241.658
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>8.241.658</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		0	264.962
Deposita		0	112.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		589.254	519.254
Anden gæld		64.419	90.710
Periodeafgrænsningsposter		0	25.261
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>683.673</b>	<b>1.042.205</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>683.673</b>	<b>9.283.863</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.008.364</b>	<b>20.012.440</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.150.000	5.578.577	0	10.728.577
Kapitalnedsættelse	(4.750.000)	4.750.000	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(9.000.000)	(9.000.000)
Årets resultat	0	(9.403.886)	9.000.000	(403.886)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>924.691</b>	<b>0</b>	<b>1.324.691</b>

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste regnskabsår udgjorde periode 04.07.2017-31.12.2018 svarende til 18 mdr. Dette regnskabsår udgør perioden 01.01.2019-31.12.2019 svarende til 12 mdr., hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsmæssigt tab i forbindelse med salg af investeringsejendommen.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.