



*GLSV 442 ApS  
Elmevej 9  
2950 Vedbæk*

*CVR-nummer: 38 82 43 09*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. juli 2024

---

Morten Hove  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for GLSV 442 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 9. juli 2024

**Direktion**

Morten Hove

Simon Tvede

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

**Til kapitalejerne i GLSV 442 ApS****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GLSV 442 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

**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.

Kastrup, den 9. juli 2024

Revisionsfirmaet Lars Bastholm  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 36696486

Lars Bastholm  
Registreret revisor  
mne34274

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

GLSV 442 ApS  
Elmevej 9  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 38 82 43 09  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Morten Hove  
Simon Tvede

**Revisor**

Revisionsfirmaet Lars Bastholm  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Kongelundsvej 326  
2770 Kastrup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at eje, udvikle og sælge ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**GENERELT**

Årsregnskabet for GLSV 442 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

**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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel, og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der er anvendt et afkastkrav på 1,77 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område.

Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 11.418.772 DKK, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.696.228 DKK, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 15.128.566 DKK, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 2.013.566 DKK.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 69.581 DKK per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 1.500 og 2.000 DKK per kvadratmeter.
- Fællesbidrag på 224 DKK per kvadratmeter, svarende til 14,8 % af lejeindtægterne.
- Ejendomsskat på 66 DKK per kvadratmeter, svarende til 4,4 % af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med tillæg af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>93.598</b>	<b>216.804</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>93.598</b>	<b>216.804</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	-115.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>93.598</b>	<b>101.804</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	16
Andre finansielle omkostninger .....	-225.851	-77.922
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-132.253</b>	<b>23.898</b>
Skat af årets resultat .....	29.095	-5.257
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-103.158</b>	<b>18.641</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-103.158	18.641
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-103.158</b>	<b>18.641</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
Investeringsjendomme.....	13.000.000	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>13.000.000</b>	<b>13.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>13.000.000</b>	<b>13.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....	10.018	10.000
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>10.018</b>	<b>10.000</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>69.780</b>	<b>71.737</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>79.798</b>	<b>81.737</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>13.079.798</b>	<b>13.081.737</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	75.000	75.000
Overført resultat .....	220.404	323.562
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>295.404</b>	<b>398.562</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	58.832	87.927
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>58.832</b>	<b>87.927</b>
Prioritetsgæld .....	4.378.212	4.480.116
Gæld til associerede virksomheder .....	7.850.334	7.850.334
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>12.228.546</b>	<b>12.330.450</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	113.372	113.048
Kreditinstitutter .....	155.144	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	11.000	10.750
Anden gæld .....	217.500	141.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>497.016</b>	<b>264.798</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>12.725.562</b>	<b>12.595.248</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>13.079.798</b>	<b>13.081.737</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2023

2022

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

De faktorer, som er anvendt ved måling af dagsværdi af investeringsejendomme, er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen, er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	4.593.164	4.491.584	113.372	3.882.809
Gæld til associerede virksomheder.....	7.850.334	7.850.334	0	0
	<u>12.443.498</u>	<u>12.341.918</u>	<u>113.372</u>	<u>3.882.809</u>

**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	13.000.000	0

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, T.DKK 4.492, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør T.DKK 13.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Hove

Direktionsmedlem

Serienummer: 5b93607a-9b57-4108-b7d6-1780add86222

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-07-09 21:29:44 UTC



## Simon Tvede

Direktionsmedlem

Serienummer: e89adef8-fde8-45ad-a2ab-78feb1840677

IP: 90.118.xxx.xxx

2024-07-10 04:10:54 UTC



## Lars Bastholm

Revisionsfirmaet Lars Bastholm Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR: 36696486

Registreret revisor

Serienummer: 6372a713-09c5-4239-a776-4a20c23af5b0

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-10 10:02:17 UTC



## Morten Hove

Dirigent

Serienummer: 5b93607a-9b57-4108-b7d6-1780add86222

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-07-10 10:49:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: XGL4W-X8S75-JYBEO-AE5ME-5C01B-0J5XQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**