



*GLSV 442 ApS  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre*

*CVR-nr: 38 82 43 09*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. juni 2021

---

Morten Hove  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 2. juni 2021

### Direktion

Morten Hove

Niels Hupfeld

Simon Tvede

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Til kapitalejerne i GLSV 442 ApS**  
**Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for GLSV 442 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

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.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**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 revision 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 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.

Kastrup, den 2. juni 2021

Revisionsfirmaet Lars Bastholm  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 36696486

Lars Bastholm  
Registreret revisor  
mne34274

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

GLSV 442 ApS  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

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

**Direktion**

Morten Hove  
Niels Hupfeld  
Simon Tvede

**Revisor**

Revisionsfirmaet Lars Bastholm  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Kongelundsvej 324  
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 tilfredsstillende.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**GENERELT**

Årsregnskabet for GLSV 442 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

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

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes 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.

**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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2,02 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 11.389.033 DKK, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.809.546 DKK, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 14.609.547 DKK, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -1.410.968 DKK.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 68.449 DKK per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 1.600 og 2.000 DKK per kvadratmeter.
- Fællesbidrag på 217 DKK per kvadratmeter, svarende til 13,4% af lejeindtægterne.
- Ejendomsskat på 19 DKK per kvadratmeter, svarende til 1,2% 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.

**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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-148.244</b>	<b>-381.118</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-148.244</b>	<b>-381.118</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.464.286	3.682.193
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.316.042</b>	<b>3.301.075</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	7.745	0
Andre finansielle omkostninger .....	-1.259.052	-3.727.505
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>64.735</b>	<b>-426.430</b>
Skat af årets resultat .....	-12.042	95.063
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>52.693</b>	<b>-331.367</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	52.693	-331.367
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>52.693</b>	<b>-331.367</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019
Investeringsjendomme.....	12.800.000	14.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>12.800.000</b>	<b>14.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>12.800.000</b>	<b>14.500.000</b>
Andre tilgodehavender .....	0	11.940.000
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>11.940.000</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>2.263</b>	<b>6.838.935</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>2.263</b>	<b>18.778.935</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>12.802.263</b>	<b>33.278.935</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	75.000	75.000
Overført resultat .....	395.340	342.647
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>470.340</b>	<b>417.647</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	107.085	95.043
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>107.085</b>	<b>95.043</b>
Prioritetsgæld .....	4.253.855	0
Kreditinstitutter .....	0	28.166.070
Gæld til associerede virksomheder .....	7.158.285	4.222.234
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>11.412.140</b>	<b>32.388.304</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	157.428	0
Kreditinstitutter .....	482.645	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	31.625	377.941
Anden gæld .....	141.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>812.698</b>	<b>377.941</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>12.224.838</b>	<b>32.766.245</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>12.802.263</b>	<b>33.278.935</b>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2020

2019

**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. Ejendomsmarkedet har været præget af en positiv konjunkturudvikling. I 2020 og begyndelsen af 2021 er markedet for boliger i området stigende, hvilket har givet udslag i stigende priser af boliger. Som følge af markedsudviklingen, er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

**2 Usædvanlige forhold**

Der verserer en tvist mellem selskabet og entreprenøren, som forestod omdannelsen af ejendommen fra erhverv til bolig. Det er ledelsens vurdering, at den ikke vil påvirke selskabets drift negativt.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	0	4.411.283	157.428	3.626.640
Kreditinstitutter .....	28.166.070	0	0	0
Gæld til associerede virksomheder.....	4.222.236	7.158.285	0	0
	<u>32.388.306</u>	<u>11.569.568</u>	<u>157.428</u>	<u>3.626.640</u>

**4 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	12.800.000	1.622.850

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, T.DKK 4.411, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør T.DKK 12.800.

# Penneo

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

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

## Simon Tvede

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-085571786300

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-06-07 10:36:02Z

NEM ID 

## Morten Hove

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-064323494564

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-07 10:41:47Z

NEM ID 

## Niels Hupfeld

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-06-07 12:18:55Z

NEM ID 

## Lars Bastholm

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Bastholm ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-478295222910

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-07 12:47:14Z

NEM ID 

## Morten Hove

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-064323494564

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-07 13:40:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EDYOU-BK5JM-EENS4-STDQW-L6EEM-1YQ7Z

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/validate>