

**Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65,
Holbæk ApS**

Norasvej 40
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 39 43 72 52

Årsrapport for 2018

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. april 2019

Jens Juel Ulrich
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 5. april 2019

Direktion

Jens Birger Christensen

Jens Juel Ulrich

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 5. april 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS Norasvej 40 2920 Charlottenlund |
| | CVR-nr.: 39 43 72 52 |
| | Regnskabsperiode: 23. marts - 31. december 2018 |
| | Stiftet: 23. marts 2018 |
| | Hjemsted: Gentofte |
| Direktion | Jens Birger Christensen Jens Juel Ulrich |
| Revisor | Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Godthåbsvej 61-65, 4300 Holbæk.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 174.490, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 224.490.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger, og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjening.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

23. marts - 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 483.109 |
| Resultat før finansielle poster | | 483.109 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-259.405</u> |
| Resultat før skat | | 223.704 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-49.214</u> |
| Årets resultat | | <u><u>174.490</u></u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>174.490</u> |
| | | <u><u>174.490</u></u> |

Balance pr. 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsejendomme | 4 | <u>13.656.820</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>13.656.820</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>13.656.820</u> |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>1.042</u> |
| Tilgodehavender | | <u>1.042</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>301.784</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>302.826</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>13.959.646</u></u> |

Balance pr. 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | 174.490 |
| Egenkapital | 5 | <u>224.490</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.012 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.012</u> |
| Banker | | 10.737.160 |
| Deposita | | 362.728 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>11.099.888</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 8.566 |
| Selskabsskat | | 48.202 |
| Anden gæld | | 2.577.488 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.634.256</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>13.734.144</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>13.959.646</u></u> |
| Eventualposter mv. | 7 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | |

Noter

| | <u>2018</u> |
|--|--------------------------|
| | kr. |
| 1 Personalemkostninger | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> |
| Der udbetaltes ikke vederlag til direktørene. | |
| 2 Finansielle omkostninger | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>259.405</u> |
| | <u>259.405</u> |
| 3 Skat af årets resultat | |
| Årets aktuelle skat | 48.202 |
| Regulering af udskudt skat | <u>1.012</u> |
| | <u>49.214</u> |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | |
| | <u>Investerings-</u> |
| | <u>ejendomme</u> |
| Kostpris 23. marts 2018 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>13.656.820</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>13.656.820</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>13.656.820</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 638 og et afkastkrav på 4,8 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Noter

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 23. marts 2018 | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Årets resultat | 0 | 174.490 | 174.490 |
| Egenkapital 31. december 2018 | 50.000 | 174.490 | 224.490 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 23. marts 2018 | Gæld 31. december 2018 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|----------|---------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 0 | 10.737.160 | 0 | 10.737.160 |
| Deposita | 0 | 362.728 | 0 | 362.728 |
| | 0 | 11.099.888 | 0 | 11.099.888 |

7 Eventualposter mv.

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.957, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 13.657.