

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

c/o Real Administration A/S, Ro's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr. 39 43 72 52

**Årsrapport for 2023**

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. februar 2024

---

Jens Juel Ulrich  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Roskilde, den 7. februar 2024

### **Direktion**

Jens Birger Christensen  
direktør

Jens Juel Ulrich  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 7. februar 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS  
c/o Real Administration A/S, Ro's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39 43 72 52

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 23. marts 2018

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Jens Birger Christensen, direktør  
Jens Juel Ulrich, direktør

### 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 2023 udviser et overskud på DKK 1.731.336, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.702.544.

### **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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

### Lejeindtægter

Indtægter udgøres af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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, 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**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejerers bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale husleje indtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

#### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>689.739</b>	<b>621</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.689.739</b>	<b>621</b>
Finansielle indtægter		138	0
Finansielle omkostninger		<u>-470.075</u>	<u>-317</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.219.802</b>	<b>304</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-488.466</u>	<u>-67</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.731.336</u></b>	<b><u>237</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.731.336</u>	<u>237</u>
		<b><u>1.731.336</u></b>	<b><u>237</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>18.000.000</u>	<u>16.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>18.000.000</b></u>	<u><b>16.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>18.000.000</b></u>	<u><b>16.000</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.380</u>	<u>3</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.380</b></u>	<u><b>3</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>465.454</b></u>	<u><b>224</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>471.834</b></u>	<u><b>227</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>18.471.834</b></u></u>	<u><u><b>16.227</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		4.652.544	2.921
<b>Egenkapital</b>		<b>4.702.544</b>	<b>2.971</b>
Hensættelse til udskudt skat		961.572	521
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>961.572</b>	<b>521</b>
Banker		10.247.995	10.374
Deposita og forudbetalt husleje		479.127	419
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.727.122</b>	<b>10.793</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	100.000	53
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.410	4
Selskabsskat		2.454	8
Anden gæld		1.967.732	1.877
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.080.596</b>	<b>1.942</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.807.718</b>	<b>12.735</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.471.834</b>	<b>16.227</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.921.208	2.971.208
Årets resultat	0	1.731.336	1.731.336
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>4.652.544</b>	<b>4.702.544</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
Der udbetaltes ikke vederlag til direktørene.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	47.454	66
Regulering af udskudt skat	<u>441.012</u>	<u>1</u>
	<u><b>488.466</b></u>	<u><b>67</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		<u>13.656.820</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>13.656.820</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		2.343.180
Årets værdireguleringer		<u>2.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>4.343.180</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>18.000.000</b></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 788 (737) og et afkastkrav på 4,50% (4,75 %). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning, idet der er tale om beboelsesejendom med stabil udlejning.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 4,50 % (4,75 %). En regulering af afkastkravet med +/- 0,5 % vil medføre nedenstående ændringer i dagsværdien.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate			
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	20.190.000	18.000.000	16.248.000
Ændring i dagsværdi	2.190.000	0	-1.752.000

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	10.426.618	10.347.995	100.000	9.850.000
Deposita og forudbetalt husleje	418.543	479.127	0	0
	<b>10.845.161</b>	<b>10.827.122</b>	<b>100.000</b>	<b>9.850.000</b>

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 10.348, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 18.000.