

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

Norasvej 40
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 39 43 72 52

Årsrapport for 2021
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. januar 2022

Jens Juel Ulrich
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 18. januar 2022

Direktion

Jens Birger Christensen

Jens Juel Ulrich

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 2021 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 revisoreres 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 18. januar 2022

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: 1. januar - 31. december 2021
	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 2021 udviser et overskud på kr. 209.540, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.733.894.

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 2021 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		561.349	599
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.400
Resultat før finansielle poster		561.349	1.999
Finansielle omkostninger		-292.189	-294
Resultat før skat		269.160	1.705
Skat af årets resultat	2	-59.620	-375
Årets resultat		209.540	1.330
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		209.540	1.330
		209.540	1.330

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>16.000.000</u>	<u>16.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.000.000</u>	<u>16.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.000.000</u>	<u>16.000</u>
Selskabsskat		15.392	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>854</u>	<u>1</u>
Tilgodehavender		<u>16.246</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger		<u>226.285</u>	<u>88</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>242.531</u>	<u>89</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.242.531</u></u>	<u><u>16.089</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		2.683.894	2.474
Egenkapital		<u>2.733.894</u>	<u>2.524</u>
Hensættelse til udskudt skat		519.548	519
Hensatte forpligtelser i alt		<u>519.548</u>	<u>519</u>
Banker		10.400.481	10.480
Deposita og forudbetalt husleje		371.154	373
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>10.771.635</u>	<u>10.853</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	83.000	85
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.123	10
Selskabsskat		0	42
Anden gæld		2.107.331	2.056
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.217.454</u>	<u>2.193</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.989.089</u>	<u>13.046</u>
Passiver i alt		<u><u>16.242.531</u></u>	<u><u>16.089</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.474.354	2.524.354
Årets resultat	0	209.540	209.540
Egenkapital 31. december 2021	50.000	2.683.894	2.733.894

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
Der udbetaltes ikke vederlag til direktørene.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	58.608	66
Regulering af udskudt skat	<u>1.012</u>	<u>309</u>
	<u>59.620</u>	<u>375</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		<u>13.656.820</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>13.656.820</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		<u>2.343.180</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>2.343.180</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>16.000.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 704 og et afkastkrav på 4,5% (4,5 %). 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 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats på 4,5 %. 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.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	17.970.000	16.000.000	14.451.000
Ændring i dagsværdi	1.970.000	0	-1.549.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Banker	10.565.180	10.483.481	83.000	10.151.481
Deposita og forudbetalt husleje	373.064	371.154	0	0
	10.938.244	10.854.635	83.000	10.151.481

Noter

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.483, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 16.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Birger Christensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-916616994112
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2022 kl.: 11:12:32
Underskrevet med NemID

Jens Juel Ulrich

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-175431298824
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2022 kl.: 09:34:09
Underskrevet med NemID

Jens Juel Ulrich

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-175431298824
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2022 kl.: 09:34:09
Underskrevet med NemID

Lasse Bjørn Nørgård

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-371029051437
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2022 kl.: 09:29:10
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.