

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

Norasvej 40  
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 39 43 72 52

**Årsrapport for 2020**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. februar 2021

---

Jens Juel Ulrich  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

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

## **Ledespåtegning**

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

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 1. februar 2021

### **Direktion**

Jens Birger Christensen

Jens Juel Ulrich

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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 revisors 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 1. februar 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS Norasvej 40 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 39 43 72 52
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 23. marts 2018
	Hjemsted: Gentofte
<b>Direktion</b>	Jens Birger Christensen Jens Juel Ulrich
<b>Revisor</b>	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 2020 udviser et overskud på kr. 1.330.228, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.524.355.

### **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 2020 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.

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

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.

### 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 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. 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 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>600.145</b>	<b>606</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.400.000</u>	<u>943</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.000.145</b>	<b>1.549</b>
Finansielle omkostninger		<u>-294.729</u>	<u>-304</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.705.416</b>	<b>1.245</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-375.188</u>	<u>-275</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.330.228</u></b>	<b><u>970</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.330.228</u>	<u>970</u>
		<b><u>1.330.228</u></b>	<b><u>970</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>16.000.000</u>	<u>14.600</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.000.000</b></u>	<u><b>14.600</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.000.000</b></u>	<u><b>14.600</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>829</u>	<u>1</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>829</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>87.921</b></u>	<u><b>95</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>88.750</b></u>	<u><b>96</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>16.088.750</b></u></u>	<u><u><b>14.696</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		2.474.355	1.144
<b>Egenkapital</b>		<b>2.524.355</b>	<b>1.194</b>
Hensættelse til udskudt skat		518.536	210
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>518.536</b>	<b>210</b>
Banker		10.480.180	10.650
Deposita og forudbetalt husleje		373.064	390
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.853.244</b>	<b>11.040</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	85.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.171	17
Selskabsskat		42.176	65
Anden gæld		2.055.268	2.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.192.615</b>	<b>2.252</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.045.859</b>	<b>13.292</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.088.750</b>	<b>14.696</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	1.144.127	1.194.127
Årets resultat	0	1.330.228	1.330.228
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>2.474.355</b>	<b>2.524.355</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
 Der udbetaltes ikke vederlag til direktørene.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	66.176	66
Regulering af udskudt skat	<u>309.012</u>	<u>209</u>
	<u><b>375.188</b></u>	<u><b>275</b></u>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	13.656.820
Kostpris 31. december 2020	<u>13.656.820</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	943.180
Årets værdireguleringer	<u>1.400.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>2.343.180</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>16.000.000</u></u></b>

#### 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.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats 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 diskonterings-sats	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>4,00</u>	<u>4,50</u>	<u>5,00</u>
Dagsværdi	<u>17.970.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>14.451.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.970.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.549.000</u>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	10.650.231	10.565.180	85.000	10.480.180
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.430	0	0	0
Deposita og forudbetalt husleje	359.609	373.064	0	373.064
	<b><u>11.040.270</u></b>	<b><u>10.938.244</u></b>	<b><u>85.000</u></b>	<b><u>10.853.244</u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.565, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 16.000.