

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Godsk Ejendomme ApS

Julius Bechgaards Vej 5, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 01 00 10

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024.

---

Jesper Elkjær Godsk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Godsk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. maj 2024

### Direktion

Jesper Elkjær Godsk

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til anpartshaveren i Godsk Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Godsk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 30. maj 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Lasse Kirkegaard Nejsum

statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Godsk Ejendomme ApS  
Julius Bechgaards Vej 5  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41 01 00 10  
Stiftet: 16. december 2019  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Jesper Elkjær Godsk

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>379.142</b>	<b>276.753</b>
3 Personaleomkostninger	-102.711	-63.111
Andre finansielle indtægter	441	0
Øvrige finansielle omkostninger	-213.398	-214.389
<b>Resultat før skat</b>	<b>63.474</b>	<b>-747</b>
Skat af årets resultat	-14.967	-1.718
<b>Årets resultat</b>	<b>48.507</b>	<b>-2.465</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	48.507	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.465
<b>Disponeret i alt</b>	<b>48.507</b>	<b>-2.465</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	12.805.668	12.805.668
Materielle anlægsaktiver i alt	12.805.668	12.805.668
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.805.668</b>	<b>12.805.668</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	181.612	128.100
Udskudte skatteaktiver	232.530	247.497
Tilgodehavender i alt	414.142	375.597
Likvide beholdninger	75.027	1.843
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>489.169</b>	<b>377.440</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.294.837</b>	<b>13.183.108</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-840.023	-888.531
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-800.023</b>	<b>-848.531</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	7.457.951	7.515.178
	Deposita	73.000	21.200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.530.951</u>	<u>7.536.378</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	57.000	56.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.213.029	6.164.736
	Anden gæld	190.958	196.403
	Periodeafgrænsningsposter	82.922	58.122
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.563.909</u>	<u>6.495.261</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.094.860</b>	<b>14.031.639</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.294.837</b>	<b>13.183.108</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Kapitalforhold

7 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-886.066	-846.066
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.465	-2.465
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-888.531	-848.531
Årets overførte overskud eller underskud	0	48.508	48.508
	<b>40.000</b>	<b>-840.023</b>	<b>-800.023</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### 2. Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres gennem positive resultater i de kommende år. Det er endvidere ledelsens forventning, at der er tilstrækkelig kapital til at kunne fortsætte driften i det kommende regnskabsår.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	101.353	62.734
Andre omkostninger til social sikring	1.358	377
	<u>102.711</u>	<u>63.111</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	 <u>31/12 2023</u>	 <u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	12.805.668	12.796.596
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>9.072</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>12.805.668</u>	<u>12.805.668</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>12.805.668</u>	<u>12.805.668</u>

Selskabets investeringsejendom består af en kontorejendom på i alt 356 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, kontor, Aarhus C (%)	4,50	4,25

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 576 t.kr./år. Der er foretaget fradrag for forventet tomgangsperiode på 12 måneder.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 12.805 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.280 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.600. t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.514.951	7.571.178
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-57.000</u>	<u>-56.000</u>
	<b><u>7.457.951</u></b>	<b><u>7.515.178</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.225.000</u>	<u>7.284.200</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.458 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.806 t.kr.

## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>12.805.668</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Godsk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendom, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforingelse, 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 ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



# PENNEO

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

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

## Jesper Elkjær Godsk (CPR valideret)

Direktør og dirigent

Serienummer: 345577d6-a82b-4ccf-af34-493fea5895bc

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-28 10:04:22 UTC



## Lasse Kirkegaard Nejsum (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 998699c5-6ace-43aa-9051-18d157e3fdd7

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-28 10:43:00 UTC



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/validator**