



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# **Ejendomsselskabet Godthåbs- vej 203 ApS**

**C/O Niels Henning Munksgaard  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj**

**CVR-nr. 42 94 83 49**

**Årsrapport for perioden  
23. december 2021 til 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. marts 2023

---

Lars Nordestgaard Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegnin	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 23. december 2021 - 30. september 2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. december 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. december 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 23. marts 2023

### Direktion

Mads Christian Dige Rønholt  
direktør

Lars Nordestgaard Pedersen  
direktør

Martin Linder-Madsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS for regnskabsåret 23. december 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. december 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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**

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. marts 2023

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS  
C/O Niels Henning Munksgaard  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 42 94 83 49

Regnskabsperiode: 23. december 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: København

### Direktion

Mads Christian Dige Rønholt, direktør  
Lars Nordestgaard Pedersen, direktør  
Martin Linder-Madsen, direktør

### Revisor

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1.  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været at eje og udleje fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af værdiansættelsen af de fremtidige lejeindtægter og byggeretten, herudover fastsættelse af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ½Godthåbsvej 203 ApS for 23.12.2021-30.09.2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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 videre salg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 23. december 2021 - 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>42.706</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>676.906</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>719.612</b>
Finansielle indtægter		307
Finansielle omkostninger		<u>-498.781</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>221.138</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-49.950</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>171.188</u></b>
Overført resultat		<u>171.188</u>
		<b><u>171.188</u></b>

**Balance pr. 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>30.9.2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	<u>13.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>13.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.500.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>366.028</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>366.028</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.866.028</b></u></u>

**Balance pr. 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>30.9.2022</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		60.000
Overført resultat		171.188
<b>Egenkapital</b>		<b><u>231.188</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		49.950
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>49.950</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.807.544
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>6.807.544</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.750
Gæld til kapitalinteresser		6.621.867
Anden gæld		54.997
Deposita		52.099
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.777.346</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.584.890</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>13.866.028</u></u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 23. december 2021	0	0	0
Årets resultat	0	171.188	171.188
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	60.000	0	60.000
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>60.000</b>	<b>171.188</b>	<b>231.188</b>

**Noter**

	<u>2021/2022</u>
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsjendomme</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>676.906</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>13.500.000</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>49.950</u>
	<u><b>49.950</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Tilgang i årets løb	<u>12.823.094</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>12.823.094</u>
Årets værdireguleringer	<u>676.906</u>
Værdireguleringer 30. september 2022	<u>676.906</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u><u>13.500.000</u></u></b>

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

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav på 6,25 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 444 m<sup>2</sup> og består af 1 beboelseslejemål og 3 erhvervslejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 438. Ejendommen er fuldt udlejet på balancetidspunktet. Ved værdiansættelsen er der indregnet en værdi af byggeret på tkr. 9.200, idet er opnået lokalplan herfor.

Ejendommene er beliggende på Godthåbsvej 203, 2720 Vanløse.

Der vurderes at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 925-1.250 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Driftsomkostningerne udgør 50 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 5,07% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 43 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 4,40% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 23 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 2,28 % af lejeindtægterne.



## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 6,25 %, med tillæg af byggeret.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	13.975.000	13.500.000	13.100.000
Ændring i dagsværdi	475.000	0	-400.000

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 23. december 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.807.544	0	6.807.544
	<b>0</b>	<b>6.807.544</b>	<b>0</b>	<b>6.807.544</b>

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af værdiansættelsen af de fremtidige lejeindtægter og byggeretten, herudover fastsættelse af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.808, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 13.500.