



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
1. oktober 2022 til 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. januar 2024

Lars Nordestgaard Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	10
Balance pr. 30. september 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 17. januar 2024

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 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 17. januar 2024

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: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 972.790, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 741.602.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen i regnskabsåret 2022/23. Selskabet har afholdt ekstraordinær generalforsamling jf. selskabsloven § 119. Selskabets ledelse har vurderet, at egenkapitalen kan reetableres ved fremtidig drift, alternativt overvejes der andre muligheder for reetablering af selskabskapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS for 01.10.2022-30.09.2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring af klassifikation for regnskabsposten anden gæld

Selskabets ledelse noterer, at gæld til selskabets ejere ved en fejl i tidligere år været præsenteret under kortfristet gældsforpligtelser. Gælden skulle i stedet have været placeret under langfristet gældsforpligtelser. I den forbindelse er der foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Ændringen har ikke påvirket hverken resultatet eller egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 0.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 0.
- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 0.
- Balancesummen forøges med t.kr. 0.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 0.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 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 for-svarlige, 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		249.605	42.706
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-500.000</u>	<u>676.906</u>
Resultat før finansielle poster		-250.395	719.612
Finansielle indtægter		0	307
Finansielle omkostninger		<u>-772.345</u>	<u>-498.781</u>
Resultat før skat		-1.022.740	221.138
Skat af årets resultat	4	<u>49.950</u>	<u>-49.950</u>
Årets resultat		<u>-972.790</u>	<u>171.188</u>
Overført resultat		<u>-972.790</u>	<u>171.188</u>
		<u>-972.790</u>	<u>171.188</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>30.9.2023</u> kr.	<u>30.9.2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>13.000.000</u>	<u>13.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.000.000</u>	<u>13.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.000.000</u>	<u>13.500.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>49.318</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>49.318</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>177.760</u>	<u>366.028</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>227.078</u>	<u>366.028</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.227.078</u></u>	<u><u>13.866.028</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>30.9.2023</u>	<u>30.9.2022</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		-801.602	171.188
Egenkapital		-741.602	231.188
Hensættelse til udskudt skat		0	49.950
Hensatte forpligtelser i alt		0	49.950
Gæld til realkreditinstitutter		6.865.311	6.807.544
Anden gæld		6.979.679	6.621.867
Langfristede gældsforpligtelser	6	13.844.990	13.429.411
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.903	43.750
Anden gæld		38.688	54.997
Deposita		52.099	52.099
Kortfristede gældsforpligtelser		123.690	155.479
Gældsforpligtelser i alt		13.968.680	13.584.890
Passiver i alt		13.227.078	13.866.028

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	60.000	171.188	231.188
Årets resultat	0	-972.790	-972.790
Egenkapital 30. september 2023	60.000	-801.602	-741.602

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	0	0	0
Årets resultat	0	171.188	171.188
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	60.000	0	60.000
Egenkapital 30. september 2022	60.000	171.188	231.188

Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>3</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-500.000</u>	<u>676.906</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-500.000</u>	<u>676.906</u>
	<u>-500.000</u>	<u>676.906</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>13.500.000</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-500.000</u>	<u>676.906</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>13.000.000</u>	<u>13.500.000</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-49.950</u>	<u>49.950</u>
	<u>-49.950</u>	<u>49.950</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022	12.823.094
Kostpris 30. september 2023	12.823.094
Værdireguleringer 1. oktober 2022	676.906
Årets værdireguleringer	-500.000
Værdireguleringer 30. september 2023	176.906
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	13.000.000

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 6,50 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 444 m² 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. 8.850, 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. m².

Driftsomkostningerne udgør 50 kr. pr. m² svarende til 5,07% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 43 kr. pr. m² svarende til 4,40% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 23 kr. pr. m² svarende til 2,28 % af lejeindtægterne.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 6,50 %, med tillæg af byggeret.

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 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	13.341.727	13.000.000	12.707.091
Ændring i dagsværdi	341.727	0	-292.909

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.807.544	6.865.311	0	6.850.000
Anden gæld	0	6.979.679	0	0
	6.807.544	13.844.990	0	6.850.000

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 6.850, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 13.000.