



**Ejendomsselskabet Godthåbsvej  
25 A/S**

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 44047489

**Årsrapport 10.05.2023 - 31.12.2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.04.2024

---

**Jesper Kaas Horsbøl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Godthåbsvej 25 A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 44047489

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 10.05.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Claus Bruun Rasmussen, formand

Pernille Salling Holm

Renè Breyen-Mikkelsen

Jørgen Jørgensen Hansen

Bo Evald Kristensen

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10.05.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 25 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 10.05.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.04.2024

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**  
direktør

## Bestyrelse

**Claus Bruun Rasmussen**  
formand

**Pernille Salling Holm**

**Renè Breyen-Mikkelsen**

**Jørgen Jørgensen Hansen**

**Bo Evald Kristensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Godthåbsvej 25 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 25 A/S for regnskabsåret 10.05.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10.05.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 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

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.

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.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 04.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 1.969 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Efter overførslen af årets resultat udgør egenkapitalen 20.469 t.kr.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.
Nettoomsætning		2.026.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.550.659
Andre eksterne omkostninger		(226.861)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.350.729</b>
Af- og nedskrivninger		(53.032)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.297.697</b>
Andre finansielle indtægter	1	11.107
Andre finansielle omkostninger	2	(781.969)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.526.835</b>
Skat af årets resultat	3	(557.809)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.969.026</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		1.969.026
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.969.026</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme		49.950.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		266.968
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>50.216.968</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.216.968</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		298.431
Andre tilgodehavender		81.078
<b>Tilgodehavender</b>		<b>379.509</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>93.887</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>473.396</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.690.364</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.
Virksomhedskapital		18.500.000
Overført overskud eller underskud		1.969.026
<b>Egenkapital</b>		<b>20.469.026</b>
Udskudt skat		361.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>361.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.927.903
Deposita		163.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>27.090.903</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.022.228
Deposita		1.120.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser		207.543
Skyldige sambeskatningsbidrag		196.809
Anden gæld		222.131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.769.435</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.860.338</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.690.364</b>
Personaleforhold	6	
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Kapitalforhøjelse	18.000.000	0	18.000.000
Årets resultat	0	1.969.026	1.969.026
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>18.500.000</b>	<b>1.969.026</b>	<b>20.469.026</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	11.107
	<b>11.107</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.944
Renteomkostninger i øvrigt	670.298
Øvrige finansielle omkostninger	101.727
	<b>781.969</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	196.809
Ændring af udskudt skat	361.000
	<b>557.809</b>

## 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Tilgange	48.399.341	320.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>48.399.341</b>	<b>320.000</b>
Årets afskrivninger	0	(53.032)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(53.032)</b>
Årets dagsværdireguleringer	1.550.659	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.550.659</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.950.000</b>	<b>266.968</b>

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,9% pr. 31. december 2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,3 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 5.231 kvm, der består primært af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Skanderborg. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 786 kr.

Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen i forbindelse med til- og fraflytninger.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, der tidligst kan opsiges i 2025-2026, hvorefter der kan opsiges med 6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 49.950 t.kr. Dette giver en ændring af dagsværdien på 1.551 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.022.228	26.927.903	22.412.994
Deposita	0	163.000	0
	<b>1.022.228</b>	<b>27.090.903</b>	<b>22.412.994</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Estatus Holding 3 A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.950 t.kr. pr. 31.12.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for nedenstående selskabers mellemværende med realkreditinstitut.

Ejendomsselskabet Nærum Hovedgade A/S, CVR-nr. 43 38 29 42

Restgælden i dette selskab udgør 57.374 t.kr. pr. 31.12.2023

Ejendommens værdi i dette selskab udgør 107.000 t.kr. pr. 31.12.2023

Ejendomsselskabet Jernbanegade 3A A/S, CVR-nr. 44 10 68 41

Restgælden i dette selskab udgør 26.450 t.kr. pr. 31.12.2023

Ejendommens værdi i dette selskab udgør 47.750 t.kr. pr. 31.12.2023

Ejendomsselskabet Dalgasgade 27 A/S, CVR-nr. 44 38 34 62

Restgælden i dette selskab udgør 30.588 t.kr. pr. 31.12.2023

Ejendommens værdi i dette selskab udgør 54.800 t.kr. pr. 31.12.2023

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår og løber for perioden 10.05.2023 - 31.12.2023. Der er derfor ej anført sammenligningstal i resultatopgørelsen eller balancen.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.