

GHV201 ApS

Hejrevej 33, 2400 København NV

CVR-nummer: 70420317

ÅRSRAPPORT

1. maj - 31. december 2023

(40. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2024

Dirigent
Sune Klinge

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. maj - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj - 31. december 2023 for GHV201 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. maj - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den / 2024

Direktion

Sune Klinge

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i GHV201 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GHV201 ApS for perioden 1. maj - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Frederiksberg C, den / 2024

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654

Brian Grøndahl Hansen

Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer

mne36174

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

GHV201 ApS
Hejrevej 33
2400 København NV

Telefon: 23 37 70 99
E-mail: sune@smedetoften.dk

CVR-nr.: 70 42 03 17
Stiftet: 22. december 1982
Regnskabsår: 1. maj - 31. december
Kundenr.: 14510661

Direktion

Sune Klinge

Revisor

Revision København
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gammel Kongevej 138A, st.
1850 Frederiksberg C

Ejerforhold

Smedetoften Ejendomme ApS, Dortheavej 73, 2400 København NV

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets udlejningsejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har på generalforsamling besluttet at omlægge selskabets regnskabsår. Regnskabsåret blev vedtaget omlagt til 1. januar - 31. december. Selskabets første regnskabsår efter omlæggelsen løber fra den 1. maj 2023 - 31. december 2023.

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for GHV201 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. maj - 30. april til 1. maj - 31. december 2023. Balancedagen er herefter 31. december 2023. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. maj - 31. december 2023. Som sammenligningstal er perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Smedetoften Ejendomme ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 31. DECEMBER 2023

	2023 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	-3.554	193.819
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-3.554	193.819
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.266.794	5.700.000
DRIFTSRESULTAT	1.263.240	5.893.819
Andre finansielle indtægter	92	0
Andre finansielle omkostninger	-363.429	-51.524
RESULTAT FØR SKAT	899.903	5.842.295
3 Skat af årets resultat	-201.357	-1.251.213
ÅRETS RESULTAT	698.546	4.591.082
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	698.546	4.591.082
DISPONERET I ALT	698.546	4.591.082

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023 AKTIVER

	2023 kr.	2023 kr.
4 Investeringsejendomme	11.151.000	9.800.000
Materielle anlægsaktiver	11.151.000	9.800.000
ANLÆGSAKTIVER	11.151.000	9.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.241.014	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	35.258	0
Andre tilgodehavender	5.734	12.543
Periodeafgrænsningsposter	0	20.695
Tilgodehavender	3.282.006	33.238
Likvide beholdninger	0	128.242
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.282.006	161.480
AKTIVER	14.433.006	9.961.480

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023 PASSIVER

	2023 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.366.183	6.667.637
EGENKAPITAL	7.491.183	6.792.637
Hensættelse til udskudt skat	1.645.715	1.409.100
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.645.715	1.409.100
Prioritetsgæld	3.897.268	0
Deposita	92.433	75.877
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.989.701	75.877
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	258.959	1.560.302
Kreditinstitutter	555.806	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	23.533
Selskabsskat	28.313	28.313
Anden gæld	42.827	65.049
Periodeafgrænsningsposter	5.502	6.669
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	400.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.306.407	1.683.866
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.296.108	1.759.743
PASSIVER	14.433.006	9.961.480

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	6.667.637	2.076.555
Årets resultat	698.546	4.591.082
Overført resultat ultimo	7.366.183	6.667.637
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	0	57.200
Udloddet udbytte	0	-57.200
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
EGENKAPITAL	7.491.183	6.792.637

NOTER

	2023	2022/23
	kr.	kr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	1	1
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.266.794	5.700.000
	1.266.794	5.700.000
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-35.258	28.313
Regulering af udskudt skat	236.615	1.222.900
	201.357	1.251.213

NOTER

Investerings-
ejendomme**4 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo	2.825.505
Tilgang i årets løb	84.206
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	2.909.711
	<hr/>
Opskrivninger, primo	6.974.495
Årets opskrivninger	1.266.794
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	8.241.289
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	11.151.000

Ejendommen er boligejendommen, centralt i København.

Der er få til lav tomgang og ejendommen er i god stand.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsjendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

NOTER

Investerings-
ejendomme

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.560.302	4.156.227	258.959	3.717.611
Deposita	75.877	92.433	0	0
	1.636.179	4.248.660	258.959	3.717.611

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Ejendommen, matr. nr. 1964, Brønshøj	11.151.000	9.800.000
	11.151.000	9.800.000

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Ejendommen, matr. nr. 1964, Brønshøj	1.266.794	5.700.000
	1.266.794	5.700.000

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på kr. 4.156.227 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december udgør kr. 11.151.000.

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.”

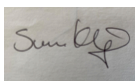
Sune Klinge

Direktør

Serienummer: sune@smedetoften.dk

IP: 188.182.xxx.xxx

2024-05-28 13:42:21 UTC



Brian Grøndahl Hansen

Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: 07881e2f-4ca2-4e9b-a1a7-5806523a5294

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-05-28 15:33:10 UTC



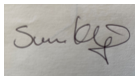
Sune Klinge

Dirigent

Serienummer: sune@smedetoften.dk

IP: 188.182.xxx.xxx

2024-05-29 15:42:59 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**