

**Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65,  
Holbæk ApS**

c/o Real Administration A/S, Ro´s Torv 1, 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr. 39 43 72 52

**Årsrapport for 2025**  
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. januar 2026

---

Jens Juel Ulrich  
dirigent  
CVR nr. 33 25 68 76

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 20. januar 2026

### Direktion

Jens Birger Christensen  
direktør

Jens Juel Ulrich  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 20. januar 2026

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS  
c/o Real Administration A/S, Ro's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39 43 72 52

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 23. marts 2018

Hjemsted: Roskilde

**Direktion** Jens Birger Christensen, direktør  
Jens Juel Ulrich, direktør

**Revisor** Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Godthåbsvej 61-65, 4300 Holbæk.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 503.516, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.364.679.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 61-65, Holbæk ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder de vedrører iht. lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt 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 mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale husleje indtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 gældsmetode 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, 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>662.608</b>	<b>587</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>400.000</u>	<u>100</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.062.608</b>	<b>687</b>
Finansielle indtægter		420	1
Finansielle omkostninger		<u>-417.546</u>	<u>-488</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>645.482</b>	<b>200</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-141.966</u>	<u>-45</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>503.516</u></b>	<b><u>155</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>503.516</u>	<u>155</u>
		<b><u>503.516</u></b>	<b><u>155</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	18.500.000	18.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.500.000</b>	<b>18.100</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.500.000</b>	<b>18.100</b>
Selskabsskat		0	8
Periodeafgrænsningsposter		1.743	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.743</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>403.229</b>	<b>341</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>404.972</b>	<b>349</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.904.972</b>	<b>18.449</b>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		<u>5.314.679</u>	<u>4.808</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.364.679</u></b>	<b><u>4.858</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.073.596</u>	<u>985</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.073.596</u></b>	<b><u>985</u></b>
Banker		9.935.478	10.087
Deposita og forudbetalt husleje		<u>477.484</u>	<u>463</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>10.412.962</u></b>	<b><u>10.550</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	140.000	130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.877	2
Selskabsskat		4.954	0
Anden gæld		<u>1.896.904</u>	<u>1.924</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.053.735</u></b>	<b><u>2.056</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.466.697</u></b>	<b><u>12.606</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>18.904.972</u></b>	<b><u>18.449</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	4.811.163	4.861.163
Årets resultat	<u>0</u>	<u>503.516</u>	<u>503.516</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>50.000</u></u></b>	<b><u><u>5.314.679</u></u></b>	<b><u><u>5.364.679</u></u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Der udbetaltes ikke vederlag til direktørene.

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	52.954	22
Regulering af udskudt skat	<u>89.012</u>	<u>23</u>
	<u><b>141.966</b></u>	<u><b>45</b></u>

<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>13.656.820</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>13.656.820</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	4.443.180
Årets værdireguleringer	<u>400.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>4.843.180</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>18.500.000</b></u>

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

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 766 (750) og et afkastkrav på 4,25% (4,25%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning, idet der er tale om beboelsesejendom med stabil udlejning.

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 4,25 % (4,25%). En regulering af afkastkravet med +/- 0,5 % vil medføre nedenstående ændringer i dagsværdien.

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

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>3,75</u>	<u>4,25</u>	<u>4,75</u>
Dagsværdi	<u>20.903.000</u>	<u>18.500.000</u>	<u>16.603.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.403.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.897.000</u>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Banker	10.217.069	10.075.478	140.000	9.050.000
Deposita og forudbetalt husleje	<u>463.359</u>	<u>477.484</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>10.680.428</b></u>	<u><b>10.552.962</b></u>	<u><b>140.000</b></u>	<u><b>9.050.000</b></u>

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 10.075, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 18.500.