



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

I/S GOTHERSGADE 21

C/O BGW ADMINISTRATION APS, VESTERBROGADE 28 1. TH., 1620 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 3. december 2024

Helle Viuff

CVR-NR. 20 02 36 94

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Gothersgade 21 c/o BGW Administration ApS Vesterbrogade 28 1. th. 1620 København V
	CVR-nr.: 20 02 36 94 Stiftet: 1. marts 1995 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interessenter	EJENDOMSSELSKABET HELLERUP ApS Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for I/S Gothersgade 21.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. december 2024

Daglig ledelse:

Helle Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af I/S Gothersgade 21

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for I/S Gothersgade 21 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 3. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.552.422	1.468.062
Værdiregulering af investeringsejendom.....		6.602.096	-449.443
DRIFTSRESULTAT		8.154.518	1.018.619
Andre finansielle indtægter.....		287.920	241.010
Andre finansielle omkostninger.....		-331.574	-188.798
ÅRETS RESULTAT		8.110.864	1.070.831
RESULTATFORDELING			
EJENDOMSELSKABET HELLERUP ApS.....		4.055.432	535.415
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS.....		4.055.432	535.416
RESULTATFORDELING I ALT		8.110.864	1.070.831

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		51.504.170	44.902.074
Materielle anlægsaktiver.....	1	51.504.170	44.902.074
ANLÆGSAKTIVER.....		51.504.170	44.902.074
Tilgodehavender fra salg.....		143.023	105.996
Andre tilgodehavender.....		15.505.886	13.623.036
Tilgodehavender.....		15.648.909	13.729.032
Likvider.....		587.000	1.193.012
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.235.909	14.922.044
AKTIVER.....		67.740.079	59.824.118
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		60.051.194	51.940.330
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.536.900	6.802.929
Depositum og forudbetalt leje.....		815.791	742.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	7.352.691	7.545.329
Gæld til Realkreditinstitutter.....		268.940	257.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.000	51.976
Anden gæld.....		33.254	29.244
Kortfristede gældsforpligtelser.....		336.194	338.459
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.688.885	7.883.788
PASSIVER.....		67.740.079	59.824.118
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Overført overskud
Egenkapital 1. juli 2023.....	51.940.330
Forslag til resultatdisponering.....	8.110.864
Egenkapital 30. juni 2024.....	60.051.194

	2024 kr.	2023 kr.
EJENDOMSELSKABET HELLERUP ApS		
Egenkapital 1. juli.....	25.970.165	25.434.749
Årets resultatandel.....	4.055.432	535.416
Egenkapital 30. juni.....	30.025.597	25.970.165
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS		
Egenkapital 1. juli.....	25.970.165	25.434.750
Årets resultatandel.....	4.055.432	535.415
Egenkapital 30. juni.....	30.025.597	25.970.165
 Samlet egenkapital 30. juni.....	 60.051.194	 51.940.330

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023.....	18.748.360
Kostpris 30. juni 2024.....	18.748.360
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....	26.153.714
Årets værdireguleringer.....	6.602.096
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	32.755.810
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	51.504.170

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2024.....	51.504.170
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.602.096

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i København. Der er i alt 10 lejemål fordelt med 8 erhvervslejemål og 2 lejemål til beboelse.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.751 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.346 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 595 t.kr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 3,40 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,40 % ligger på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i København.

Langfristede gældsforpligtelser

2

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.805.840	268.940	5.157.849	7.060.168
Depositum og forudbetalt leje.....	815.791	0	815.791	742.400
	7.621.631	268.940	5.973.640	7.802.568

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.806 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 51.504 t.kr.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.000. Ejerpantebrevene er konstateret i behold.

	2023/24	2022/23
--	---------	---------

Medarbejderforhold

4

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Gothersgade 21 for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Da virksomheden ikke er selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i interessenternes skattepligtige indkomst for regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.