

# Gothersgade 158 ApS

Amaliegade 22, 1, 1256 København K  
CVR-nr. 10 29 75 16

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.05.25

Kai Vincens Frederik Ahlefeldt-Laurvig

Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

**Selskabet**

---

Gothersgade 158 ApS  
c/o Bendtsen ApS  
Amaliegade 22, 1  
1256 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 10 29 75 16  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Erik Christian Rosenkrantz

---

**Bestyrelse**

---

Kai Vincens Frederik Ahlefeldt-Laurvig  
Erik Christian Rosenkrantz  
Jørgen Oxholm

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Dansk Adels Forening, Norddjurs

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Gothersgade 158 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. maj 2025

### **Direktionen**

Erik Christian Rosenkrantz

### **Bestyrelsen**

Kai Vincens Frederik  
Ahlefeldt-Laurvig  
Formand

Erik Christian  
Rosenkrantz

Jørgen Oxholm

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Gothersgade 158 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gothersgade 158 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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 lovgivningen.

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.

Søborg, den 14. maj 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Lundqvist  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne19740

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive ejendommen Gothersgade 158, og at udøve dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.927.144 mod DKK 607.165 for perioden 01.01.23 - 31.12.23. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Balancen viser en egenkapital på DKK 23.307.947.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.148.435</b>	<b>243.573</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.959.966	797.173
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.108.401</b>	<b>1.040.746</b>
Finansielle indtægter	2.551	201
Finansielle omkostninger	-636.118	-262.370
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.474.834</b>	<b>778.577</b>
Skat af årets resultat	-547.690	-171.412
<b>Årets resultat</b>	<b>1.927.144</b>	<b>607.165</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	180.000	0
Overført resultat	1.747.144	607.165
<b>I alt</b>	<b>1.927.144</b>	<b>607.165</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	71.300.000	61.100.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>71.300.000</b>	<b>61.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>71.300.000</b>	<b>61.100.000</b>
	Andre tilgodehavender	5.627	233.394
	Periodeafgrænsningsposter	0	9.715
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.627</b>	<b>243.109</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>828.675</b>	<b>690.390</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>834.302</b>	<b>933.499</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>72.134.302</b>	<b>62.033.499</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	21.627.947	19.880.803
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	180.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.307.947</b>	<b>21.380.803</b>
	Hensættelser til udskudt skat	6.081.752	5.534.062
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.081.752</b>	<b>5.534.062</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	5.500.000	5.500.000
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	35.623.275	26.974.737
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.123.275</b>	<b>32.474.737</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.259.636	640.407
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	279.907	1.843.366
	Anden gæld	81.785	160.124
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.621.328</b>	<b>2.643.897</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.744.603</b>	<b>35.118.634</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>72.134.302</b>	<b>62.033.499</b>
3	Oplysninger om dagsværdi		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	1.500.000	19.273.638	0	20.773.638
Forslag til resultatdisponering	0	607.165	0	607.165
Saldo pr. 31.12.23	1.500.000	19.880.803	0	21.380.803
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	1.500.000	19.880.803	0	21.380.803
Forslag til resultatdisponering	0	1.747.144	180.000	1.927.144
Saldo pr. 31.12.24	1.500.000	21.627.947	180.000	23.307.947

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	33.162.942
Tilgang i året	8.240.033
Kostpris pr. 31.12.24	41.402.975
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	27.937.059
Dagsværdireguleringer i året	1.959.966
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	29.897.025
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	71.300.000

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	5.500.000	5.500.000	5.500.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	35.623.275	35.623.275	26.974.737
I alt	41.123.275	41.123.275	32.474.737

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	71.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.959.966

Selskabets investeringsejendom består af en række boliglejemål og erhvervslejemål beliggende i indre København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet udgør 3,88 % pr. 31. december 2024.

Ejendommen er værdiansat til kr. 21.199/m<sup>2</sup>. Ekstern vurderingsmand har ikke medvirket ved vurderingen af ejendommen.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 41.123, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.DKK 71.300.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

# 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.”

## Jan Lundqvist

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

### Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: e19feeb8-d640-40d7-ab57-1a7e2f2b99c6

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-05-14 12:43:51 UTC



## Kai Vincens Frederik Ahlefeldt-Laurvig

### Bestyrelse

Serienummer: 34a1b687-26ee-4ffa-ad15-aa267b1c508d

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-14 13:44:53 UTC



## Kai Vincens Frederik Ahlefeldt-Laurvig

### Dirigent

Serienummer: 34a1b687-26ee-4ffa-ad15-aa267b1c508d

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-14 13:44:53 UTC



## Erik Christian Rosenkrantz

### Direktion

Serienummer: 10b0ed64-9b85-4600-bab6-88aafcb668ac

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-05-14 13:45:02 UTC



## Erik Christian Rosenkrantz

### Bestyrelse

Serienummer: 10b0ed64-9b85-4600-bab6-88aafcb668ac

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-05-14 13:45:02 UTC



## Jørgen Oxholm

### Bestyrelse

Serienummer: ebb39cf8-8acf-4758-af84-54d301228397

IP: 213.32.xxx.xxx

2025-05-17 12:45:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: FCFSU-WDPZY-B9IQE-61FDJ-RCHIW-NVROP

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.