

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.09.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS  
Energiporten 2  
2450 København SV  
Danmark

CVR-nr.: 42948349  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

## Direktion

Martin Linder-Madsen, direktør  
Lars Nordestgaard Pedersen, direktør  
Mads Christian Dige Rønholt, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

Kundeansvarlig partner : Jacob Nørmark

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.03.2026

## Direktion

**Martin Linder-Madsen**  
direktør

**Lars Nordestgaard Pedersen**  
direktør

**Mads Christian Dige Rønholt**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, 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. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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 20.03.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Brian Charles Schmidt**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45845

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje fast ejendom. Inveseringsejendommen er overgået til vare under fremstilling da hensigten er ændret. Der vil blive opført ny ejendom på grunden som skal sælges som enkeltvise lejligheder.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(178.300)</b>	<b>30.821</b>
Andre finansielle omkostninger		(548.326)	(1.045.786)
<b>Årets resultat</b>		<b>(726.626)</b>	<b>(1.014.965)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(726.626)	(1.014.965)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(726.626)</b>	<b>(1.014.965)</b>

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Varer under fremstilling		13.159.903	13.000.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>13.159.903</b>	<b>13.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		40.137	42.283
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.137</b>	<b>42.283</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>160.951</b>	<b>121.675</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.360.991</b>	<b>13.163.958</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.360.991</b>	<b>13.163.958</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		63.000	63.000
Overført overskud eller underskud		4.053.807	4.780.433
<b>Egenkapital</b>		<b>4.116.807</b>	<b>4.843.433</b>
Bankgæld		0	6.860.759
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.274.791	1.388.367
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>2.274.791</b>	<b>8.249.126</b>
Bankgæld		6.838.134	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.376	36.545
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		71.814	34.854
Anden gæld		69	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.969.393</b>	<b>71.399</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.244.184</b>	<b>8.320.525</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.360.991</b>	<b>13.163.958</b>
Personaleforhold	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	63.000	4.780.433	4.843.433
Årets resultat	0	(726.626)	(726.626)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>63.000</b>	<b>4.053.807</b>	<b>4.116.807</b>

## Noter

### 1 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.274.791
	<b>2.274.791</b>

### 2 Personaleforhold

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

	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.850 t.kr. i grunde og bygninger som er optaget som varer under fremstilling.

Den regnskabsmæssige værdi af varer under fremstilling er 13.160 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning som omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Balancen****Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer, ejendomsskatter, bygningsforsikringer osv. samt finansielle poster i forbindelse med opførelse af ejendom.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

