



**Ejendomsselskabet Godthåbsvej  
203 ApS**

Dalvangen 32  
2700 Brønshøj  
CVR-nr. 42948349

**Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.03.2025

---

**Lars Nordestgaard Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.09.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Godthåbsvej 203 ApS  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj  
Danmark

CVR-nr.: 42948349

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

## 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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 07.03.2025

## 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 01.10.2023 - 30.09.2024, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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 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 07.03.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Inveseringsejendommen er overgået til vare under fremstilling da hensigten er ændret. Der vil blive opført ny ejendom på grunden som skal sælges som enkeltvis lejligheder.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>30.821</b>	<b>249.605</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(500.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>30.821</b>	<b>(250.395)</b>
Andre finansielle omkostninger		(1.045.786)	(772.345)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.014.965)</b>	<b>(1.022.740)</b>
Skat af årets resultat	1	0	49.950
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.014.965)</b>	<b>(972.790)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.014.965)	(972.790)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.014.965)</b>	<b>(972.790)</b>

# Balance pr. 30.09.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		0	13.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>0</b>	<b>13.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>13.000.000</b>
Varer under fremstilling		13.000.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>13.000.000</b>	<b>0</b>
Periodeafgrænsningsposter		42.283	49.318
<b>Tilgodehavender</b>		<b>42.283</b>	<b>49.318</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>121.675</b>	<b>177.760</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.163.958</b>	<b>227.078</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.163.958</b>	<b>13.227.078</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		63.000	60.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		4.780.433	(801.602)
<b>Egenkapital</b>		<b>4.843.433</b>	<b>(741.602)</b>
Bankgæld		6.860.759	6.865.311
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.388.367	6.979.679
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.249.126</b>	<b>13.844.990</b>
Deposita		0	52.099
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.500	17.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.045	32.903
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		34.854	21.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>71.399</b>	<b>123.690</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.320.525</b>	<b>13.968.680</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.163.958</b>	<b>13.227.078</b>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	60.000	0	(801.602)	(741.602)
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	3.000	6.597.000	0	6.600.000
Overført fra overkurs	0	(6.597.000)	6.597.000	0
Årets resultat	0	0	(1.014.965)	(1.014.965)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>63.000</b>	<b>0</b>	<b>4.780.433</b>	<b>4.843.433</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	0	(49.950)
	<b>0</b>	<b>(49.950)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	12.823.094
Overførsler	(12.823.094)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	176.906
Overførsler	(176.906)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Investeringsejendommen er overgået til vare under fremstilling da hensigten er ændret. Der vil blive opført ny ejendom på grunden som skal sælges som enkeltvis lejligheder.

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023/24
	kr.
Bankgæld	6.860.759
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.388.367
	<b>8.249.126</b>

## 4 Personaleforhold

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

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af varer under fremstilling er 13.000 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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 fastejendom 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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 renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.