

Ejendomsselskabet Godthåbsvej ApS

Niels Ebbesens Vej 11, 7500 Holstebro

CVR-nr. 43 17 04 49

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2024.

Jonas Vejgaard
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Ejendomsselskabet Godthåbsvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. november 2024

Direktion

Jan Bodilsen
direktør

Jonas Vejgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Godthåbsvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Godthåbsvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Holstebro, den 27. november 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen
statsautoriseret revisor
mne32792

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Godthåbsvej ApS Niels Ebbesens Vej 11 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 43 17 04 49
	Stiftet: 31. marts 2022
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	2. regnskabsår
Direktion	Jan Bodilsen, direktør Jonas Vejgaard, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Vestjysk Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 669 t.kr. mod -97 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -682 t.kr. mod -528 t.kr. sidste år. Årets resultat skal ses i lyset af, at ejendommene først er færdigbygget ultimo året, samt at boliger til salg ikke er solgt på nuværende tidspunkt, og at de finansielle omkostninger dermed er for høje.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 31. marts 2023, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter 15 måneder, mens indeværende regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.790 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 16,1 % af de samlede aktiver på 29.757 t.kr.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2023 - 30/6 2024	31/3 2022 - 30/6 2023
Bruttofortjeneste	669.362	-97.338
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-148.024	-12.971
Resultat før finansielle poster	521.338	-110.309
Andre finansielle indtægter	924	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.204.100	-417.462
Resultat før skat	-681.838	-527.771
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-681.838	-527.771
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-681.838	-527.771
Disponeret i alt	-681.838	-527.771

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	23.258.797	11.826.218
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	8.162.940
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.258.797</u>	<u>19.989.158</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.258.797</u>	<u>19.989.158</u>
Omsætningsaktiver			
	Ejendomme under opførelse	<u>5.595.134</u>	<u>4.016.167</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>5.595.134</u>	<u>4.016.167</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>370.730</u>	<u>370.730</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>370.730</u>	<u>370.730</u>
	Likvide beholdninger	<u>532.784</u>	<u>241.121</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.498.648</u>	<u>4.628.018</u>
	Aktiver i alt	<u>29.757.445</u>	<u>24.617.176</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført resultat		4.740.391	5.422.229
Egenkapital i alt		<u>4.790.391</u>	<u>5.472.229</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		24.245.754	18.899.615
Leverandører af varer og tjenesteydelser		352.500	37.832
Anden gæld		368.800	179.600
Periodeafgrænsningsposter		0	27.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>24.967.054</u>	<u>19.144.947</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.967.054</u>	<u>19.144.947</u>
Passiver i alt		<u>29.757.445</u>	<u>24.617.176</u>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 31. marts 2022	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	50.000	5.950.000	0	6.000.000
Overført via resultatdisponering	0	0	-527.771	-527.771
Overført til overført resultat	0	-5.950.000	5.950.000	0
Egenkapital 1. juli 2023	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>5.422.229</u>	<u>5.472.229</u>
Overført via resultatdisponering	0	0	-681.838	-681.838
	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>4.740.391</u>	<u>4.790.391</u>

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	11.839.189	0
Tilgang i årets løb	<u>11.580.603</u>	<u>11.839.189</u>
Kostpris 30. juni	<u>23.419.792</u>	<u>11.839.189</u>
Afskrivninger 1. juli	-12.971	0
Årets afskrivninger	<u>-148.024</u>	<u>-12.971</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-160.995</u>	<u>-12.971</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>23.258.797</u>	<u>11.826.218</u>
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. juli	8.162.940	0
Tilgang i årets løb	0	8.162.940
Afgang i årets løb	<u>-8.162.940</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>8.162.940</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>8.162.940</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 24.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt ejendomme under opførelse.

5. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 228 t.kr., der ikke er indregnet i balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Godthåbsvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 31. marts 2023, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter 15 måneder, mens indeværende regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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 og 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 nettorealisationværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.