

GODTHÅBSVEJ 6B APS

C/O ESTATE ROLD & KOCH A/S, GODTHÅBSVEJ 6B, 9230 SVENSTRUP J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2023

Morten Koch Westergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Godthåbsvej 6B ApS
c/o Estate Rold & Koch A/S
Godthåbsvej 6B
9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 38 77 27 91
Stiftet: 5. juli 2017
Kommune: Aalborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Morten Koch Westergaard
Tanja Bartholomæussen Rold

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Godthåbsvej 6B 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 3. maj 2023

Direktion:

Morten Koch Westergaard

Tanja Bartholomæussen Rold

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Godthåbsvej 6B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Godthåbsvej 6B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 3. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Christian Brasholt Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33680

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, udlejning samt udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Nordjylland, er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		187.457	318.582
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		21.742	0
DRIFTSRESULTAT		209.199	318.582
Andre finansielle omkostninger.....	1	-58.227	-64.989
RESULTAT FØR SKAT.....		150.972	253.593
Skat af årets resultat.....	2	-33.119	-55.990
ÅRETS RESULTAT		117.853	197.603
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		117.853	197.603
I ALT.....		117.853	197.603

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme.....		4.021.742	4.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.021.742	4.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.021.742	4.000.000
Andre tilgodehavender.....		0	5.577
Tilgodehavender.....		0	5.577
Likvide beholdninger.....		0	25.519
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	31.096
AKTIVER.....		4.021.742	4.031.096
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.180.613	1.062.760
EGENKAPITAL.....		1.220.613	1.102.760
Hensættelse til udskudt skat.....		179.428	174.645
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		179.428	174.645
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.105.575	2.229.925
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.105.575	2.229.925
Gæld til realkreditinstitutter.....		125.469	124.814
Gæld til pengeinstitutter.....		291.459	255.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.000	11.000
Selskabsskat.....		16.336	15.990
Anden gæld.....		71.862	116.261
Kortfristede gældsforpligtelser.....		516.126	523.766
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.621.701	2.753.691
PASSIVER.....		4.021.742	4.031.096
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	1.062.760	1.102.760
Forslag til resultatdisponering.....		117.853	117.853
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	1.180.613	1.220.613

NOTER

				Note
	2022 kr.	2021 kr.		
Andre finansielle omkostninger				1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	692	626		
Finansielle omkostninger i øvrigt	57.535	64.363		
	58.227	64.989		
Skat af årets resultat				2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.336	55.990		
Regulering af udskudt skat	4.783	0		
	33.119	55.990		
Materielle anlægsaktiver				3
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022		3.206.160		
Kostpris 31. december 2022		3.206.160		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022		793.840		
Årets værdireguleringer		21.742		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022		815.582		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		4.021.742		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Investerings- ejendomme		
Dagsværdi 31. december 2022		4.021.742		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		21.742		
Virksomhedens investeringsejendom er beliggende i en mindre by i Nordjylland og er indregnet til dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav på 5,75 %.				
I den udstrækning markedrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.				
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.231.044	125.469	1.617.256	2.354.739
	2.231.044	125.469	1.617.256	2.354.739

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.251 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 4.022 tkr.			
	2022	2021	
Medarbejderforhold			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Godthåbsvej 6B ApS for 2022 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.

Ejendomsudgifter medgået til omsætning

Ejendomsudgifter medgået til omsætning omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgsmarkedsomkostninger 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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.