GLSV 442 ApS
Elmevej 9
2950 Vedbæk

CVR-nummer: 38 82 43 09

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

(7. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. juli 2025

_____
Morten Hove
Dirigent

Revisionsfirmaet Lars Bastholm
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Kongelundsvej 326
DK-2770 Kastrup

Telefon: +45 2230 7211
Telefax: +45 2230 7211
Mail: lb@larsbastholm.dk

CVR-nr.: 36 69 64 86
Bank: 0554 0000156253
Web: larsbastholm.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for GLSV 442 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 5. juli 2025

Direktion

Morten Hove

Simon Tvede

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i GLSV 442 ApS
Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet
Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GLSV 442 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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 revisorers 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 revisorers 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang
Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SJ9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

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 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 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.

Kastrup, den 5. juli 2025

Revisionsfirmaet Lars Bastholm
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 36696486

Lars Bastholm
Registreret revisor
mne34274

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	GLSV 442 ApS Elmevej 9 2950 Vedbæk	
	CVR-nr.:	38 82 43 09
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Morten Hove Simon Tvede	
Revisor	Revisionsfirmaet Lars Bastholm Godkendt Revisionsanpartsselskab Kongelundsvej 326 2770 Kastrup	

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

Selskabets væsentligste aktiviteter
Virksomhedens formål er at eje, udvikle og sælge ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

GENERELT
Årsregnskabet for GLSV 442 ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

RESULTATOPGØRELSEN
Generelt
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste
Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

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

Skat af årets resultat
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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel, og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der er anvendt et afkastkrav på 1,77 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område.

Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 11.354.272 DKK, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.592.906 DKK, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 15.064.066 DKK, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 2.116.888 DKK.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 69.236 DKK per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 1.500 og 2.000 DKK per kvadratmeter.
- Fællesbidrag på 224 DKK per kvadratmeter, svarende til 14,8 % af lejeindtægterne.
- Ejendomsskat på 66 DKK per kvadratmeter, svarende til 4,4 % af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

Selskabsskat og udskudt skat
Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med tillæg af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
BRUTTORESULTAT	**355.184**	**93.598**
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**355.184**	**93.598**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-52.822	0
DRIFTSRESULTAT	**302.362**	**93.598**
Andre finansielle omkostninger	-263.203	-225.851
RESULTAT FØR SKAT	**39.159**	**-132.253**
Skat af årets resultat	-8.657	29.095
ÅRETS RESULTAT	**30.502**	**-103.158**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	30.502	-103.158
DISPONERET I ALT	**30.502**	**-103.158**

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	2024	2023
Investeringsejendomme	12.947.178	13.000.000
Materielle anlægsaktiver	**12.947.178**	**13.000.000**
ANLÆGSAKTIVER	**12.947.178**	**13.000.000**
Andre tilgodehavender	0	10.018
Tilgodehavender	**0**	**10.018**
Likvide beholdninger	**57.098**	**69.781**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**57.098**	**79.799**
AKTIVER	**13.004.276**	**13.079.799**

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

		2024	2023
	Virksomhedskapital	75.000	75.000
	Overført resultat	250.905	220.404
	EGENKAPITAL	**325.905**	**295.404**
	Hensættelse til udskudt skat	67.489	58.832
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**67.489**	**58.832**
	Prioritetsgæld	3.980.914	4.378.212
	Gæld til associerede virksomheder	8.034.334	7.850.334
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**12.015.248**	**12.228.546**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	411.996	113.372
	Kreditinstitutter	0	155.145
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
	Anden gæld	83.515	217.500
	Periodeafgrænsningsposter	89.123	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**595.634**	**497.017**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**12.610.882**	**12.725.563**
	PASSIVER	**13.004.276**	**13.079.799**

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

NOTER

		2024	2023

1 Usikkerhed ved indregning og måling

De faktorer, som er anvendt ved måling af dagsværdi af investeringsejendomme, er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen, er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	4.491.584	4.392.910	411.996	3.456.004
Gæld til associerede virksomheder.....	7.850.334	8.034.334	0	0
	12.341.918	**12.427.244**	**411.996**	**3.456.004**

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	12.947.178	- 52.822

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, T.DKK 4.393, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør T.DKK 12.947.

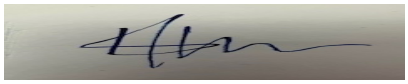
Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

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."

Morten Hove
Direktionsmedlem
Serienummer: mho@homannlaw.dk
IP: 80.196.xxx.xxx
2025-07-06 11:32:49 UTC



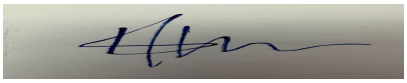
Simon Tvede
Direktionsmedlem
Serienummer: e89adeff-fde8-45ad-a2ab-78feb1840677
IP: 37.96.xxx.xxx
2025-07-06 19:09:32 UTC

Mit ID

Lars Bastholm
Revisionsfirmaet Lars Bastholm Godkendt
Revisionsanpartsselskab CVR: 36696486
Registreret revisor
Serienummer: 6372a713-09c5-4239-a776-4a20c23af5b0
IP: 37.140.xxx.xxx
2025-07-06 20:41:16 UTC

Mit ID

Morten Hove
Dirigent
Serienummer: mho@homannlaw.dk
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-07-07 00:59:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: INAC5-GALB2-O6SI9-HFSE1-LMK1W-VNLF6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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