

## **Gladstone Properties ApS**

Grønningen 5  
1270 København K  
CVR-nr. 28 69 56 40

Årsrapport for 2022  
(18. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2023

Jesper Bo Hansen  
dirigent

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Gladstone Properties ApS  
Grønningen 5  
1270 København K

**CVR-nr.:** 28 69 56 40  
**Stiftet:** 2. maj 2005  
**Hjemsted:** København  
**Regnskabsår:** 1. januar 2022 - 31. december 2022

**Direktion** Jesper Bo Hansen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Gladstone Properties ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2023

I direktionen:

Jesper Bo Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Gladstone Properties ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Gladstone Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

København, den 6. juni 2023

**MOMENTUM REVISION**  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr. 35 23 80 50

Kristian Lervang Skov  
Registreret revisor  
MNE-nr. 34 598

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 11.090.

Egenkapitalen udgør kr. -1.037.271.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Moderselskabet finansierer den fortsatte drift og har stillet de fornødne kreditfaciliteter til rådighed. Moderselskabet har erklæret at de fortsat vil stille de fornødne kreditter til rådighed, alternativt at retablere egenkapitalen, gennem hel-, eller delvis konvertering af det koncerninterne lån til egenkapital.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Gladstone Properties ApS for 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE .....		-12.363	-12.689
Personaleomkostninger.....	2	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-12.363	-12.689
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.....		0	0
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle omkostninger .....		<u>-4.641</u>	<u>-6.007</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-17.004	-18.696
Skat af årets resultat .....		<u>28.094</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>11.090</u></u>	<u><u>-18.696</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>11.090</u>	<u>-18.696</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>11.090</u></u>	<u><u>-18.696</u></u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-22	31/12-21
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Likvide beholdninger .....		<u>659.570</u>	<u>676.574</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>659.570</u>	<u>676.574</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>659.570</u></u>	<u><u>676.574</u></u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-22	31/12-21
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Selskabskapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-1.537.271	-1.548.361
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<b>-1.037.271</b>	<b>-1.048.361</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		1.686.741	1.714.835
Anden gæld .....		100	100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.696.841</b>	<b>1.724.935</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>1.696.841</b>	<b>1.724.935</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>659.570</b>	<b>676.574</b>
Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift .....	1		
Personaleforhold .....	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv. ....	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	Ingen		

## Noter

### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af at moderselskabet stiller de fornødne kreditfaciliteter til rådighed. Selskabets gæld udgør reelt kun gæld til moderselskabet. Moderselskabet har erklæret at de vil stille de fornødne kreditter til rådighed. Der overvejes desuden forskellige løsninger til at retablere egenkapitalen, herunder at foretage en gældskonvertering af gælden til moderselskabet og kapitalindsud.

2 Personaleforhold	2022	2021
Lønninger .....	0	0
Pensioner .....	0	0
Andre omkostninger til social sikring .....	0	0
Øvrige personaleomkostninger .....	0	0
Regulering af feriepengeforpligtelse .....	0	0
Personale omkostninger i alt .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Capitalforum Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.