

*GP Estates ApS  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte*

*CVR-nummer: 28 70 10 39*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(18. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. april 2023

Christopher Bruun Jensen  
Dirigent



GP Estates ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15

This document has esignatur Agreement-ID: 6661e5srMnm249735497



GP Estates ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for GP Estates ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 9. marts 2023

### Direktion

Christopher Bruun Jensen



GP Estates ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i GP Estates ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GP Estates ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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.

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.



GP Estates ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Viby J, den 9. marts 2023

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Uffe S Veigert  
Registreret revisor  
mne16532



GP Estates ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

GP Estates ApS  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte

Telefon: 39 30 60 88

CVR-nr.: 28 70 10 39

Stiftet: 11. maj 2005

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Christopher Bruun Jensen

**Pengeinstitut**

Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
8260 Viby J



GP Estates ApS

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i investering i og udlejning af en mindre udlejningsejendom beliggende i Haderslev.

Ejendommen indeholder 2 lejemål, et pizzeria samt en beboelseslejlighed.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Det forventes at kapitalen reetableres ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



GP Estates ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for GP Estates ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på





GP Estates ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



GP Estates ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 beskatingsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



GP Estates ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>113.167</b>	<b>201.480</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>113.167</b>	<b>201.480</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	250.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>113.167</b>	<b>451.480</b>
Andre finansielle omkostninger .....	(72.828)	(53.948)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>40.339</b>	<b>397.532</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>40.339</b>	<b>397.532</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	40.339	397.532
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>40.339</b>	<b>397.532</b>



GP Estates ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme .....	1.950.000	1.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.950.000</b>	<b>1.950.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.950.000</b>	<b>1.950.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	2.607	2.538
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.607</b>	<b>2.538</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>48.264</b>	<b>29.984</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>50.871</b>	<b>32.522</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.000.871</b>	<b>1.982.522</b>



GP Estates ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	(137.448)	(177.787)
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>62.552</b>	<b>22.213</b>
Prioritetsgæld .....	367.461	414.801
Kreditinstitutter.....	500.000	500.000
Deposita .....	33.721	33.721
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>901.182</b>	<b>948.522</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	49.577	54.000
Kreditinstitutter.....	975.060	955.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.500	2.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.037.137</b>	<b>1.011.787</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>1.938.319</b>	<b>1.960.309</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>2.000.871</b>	<b>1.982.522</b>
4 Tilbagetrædelseserklæring		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



GP Estates ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo.....	(177.787)	(575.319)
Årets resultat .....	40.339	397.532
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>(137.448)</b>	<b>(177.787)</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>62.552</b>	<b>22.213</b>



NOTER

	2022	2021
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Det vurderes, at selskabet ved egen indtjening kan reetablere kapitalen og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....		1.862.725
Kostpris 31. december 2022		1.862.725
Opskrivninger, primo .....		87.275
Opskrivninger 31. december 2022		87.275
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.950.000</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på 127 tkr. og et afkastkrav på 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på 145 tkr. Driftsomkostningerne er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	468.801	417.038	49.577	224.386
Kreditinstitutter.....	500.000	500.000	0	0
Deposita.....	33.721	33.721	0	0
	<u>1.002.522</u>	<u>950.759</u>	<u>49.577</u>	<u>224.386</u>

**4 Tilbagetrædelseserklæring**

Selskabets ejerkreds, Dansk Forvaltningsselskab A/S og Gentofte Ejendomscreditselskab A/S, har tiltrådt tilbagetrædelseserklæring vedrørende selskabets samlede gæld til Dansk Forvaltningsselskab A/S og Gentofte Ejendomscreditselskab A/S pr. 31. december 2022.

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.





Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christopher Bruun Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christopher Bruun Jensen

Direktør

ID: d206de5b-2f4a-4b69-a8b0-d277a48099c7

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 12:06:18

Underskrevet med MitID



## Christopher Bruun Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christopher Bruun Jensen

Dirigent

ID: d206de5b-2f4a-4b69-a8b0-d277a48099c7

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 12:06:18

Underskrevet med MitID



## Uffe Stengaard Veigert

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Uffe Stengaard Veigert

Revisor

ID: 38968547

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 07:15:31

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6661e5srMnm249735497

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).