

Glostrup Erhvervsejendomme A/S

Naverland 4, 2600 Glostrup

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 29 01 12 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

Bo Schack
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Glostrup Erhvervsejendomme A/S.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. juni 2024

Direktion

David Emil Kaastrup-Olsen
Direktør

Bestyrelse

Bo Schack
Formand

David Emil Kaastrup-Olsen

Jon Simon Kaastrup-Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Glostrup Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Glostrup Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 28. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Carsten Nielsen
statsautoriseret revisor
mne30212

Selskabsoplysninger

Selskabet	Glostrup Erhvervsejendomme A/S Naverland 4 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 29 01 12 49
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bo Schack, Formand David Emil Kaastrup-Olsen Jon Simon Kaastrup-Olsen
Direktion	David Emil Kaastrup-Olsen, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investeringsvirksomhed, herunder direkte og indirekte investering i og udvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten ikke er påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling. Investeringsejendommene i såvel moderselskabet som datterselskaberne er dog værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023, men det er ledelsens vurdering, at der ikke er særlige usikkerheder forbundet hermed, idet værdiansættelsen efter ledelsens vurdering alene indeholder de almindelige usikkerheder forbundet med målemetoden.

Usædvanlige forhold

Det er ledelsens vurdering, at årsrapporten ikke er påvirket af usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.909.381 kr. mod 2.997.513 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -20.212.561 kr. mod -28.623.370 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under de givne markedsvilkår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glostrup Erhvervsjendomme A/S 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uer holdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en uderbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 på egenkapitalen.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-1.909.381	2.997.513
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.750.000	-6.456.992
1 Personaleomkostninger	-209.699	-188.017
Driftsresultat	1.630.920	-3.647.496
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-19.670.241	-25.280.891
2 Andre finansielle indtægter	1.987.135	879.780
3 Øvrige finansielle omkostninger	-4.313.338	-1.528.796
Resultat før skat	-20.365.524	-29.577.403
4 Skat af årets resultat	152.963	954.033
Årets resultat	-20.212.561	-28.623.370
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-19.670.241	-25.280.891
Disponeret fra overført resultat	-542.320	-3.342.479
Disponeret i alt	-20.212.561	-28.623.370

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	55.950.000	52.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.950.000</u>	<u>52.200.000</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	78.320.060	97.990.301
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>78.320.060</u>	<u>97.990.301</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>134.270.060</u>	<u>150.190.301</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	42.460.436	44.573.831
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	15.774.744	0
	Andre tilgodehavender	318.467	125.202
	Periodeafgrænsningsposter	0	185.040
	Tilgodehavender i alt	<u>58.553.647</u>	<u>44.884.073</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.379.362</u>	<u>3.472.104</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>67.933.009</u>	<u>48.356.177</u>
	Aktiver i alt	<u>202.203.069</u>	<u>198.546.478</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	59.850.565	79.520.806
	Overført resultat	41.777.130	42.319.450
	Egenkapital i alt	<u>102.127.695</u>	<u>122.340.256</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.110.120	6.836.488
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.110.120</u>	<u>6.836.488</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	0	44.400.000
	Gæld til realkreditinstitutter	0	17.891.483
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	32.044.486	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.044.486</u>	<u>62.291.483</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	969.362
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	613.489	859.354
	Gæld til tilknyttede virksomheder	57.918.305	2.056.867
	Selskabsskat	0	481.989
	Anden gæld	2.388.974	2.710.679
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>60.920.768</u>	<u>7.078.251</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>92.965.254</u>	<u>69.369.734</u>
	Passiver i alt	<u>202.203.069</u>	<u>198.546.478</u>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	104.801.697	45.661.929	150.963.626
Resultatandel	<u>0</u>	<u>-25.280.891</u>	<u>-3.342.479</u>	<u>-28.623.370</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	79.520.806	42.319.450	122.340.256
Resultatandel	<u>0</u>	<u>-19.670.241</u>	<u>-542.320</u>	<u>-20.212.561</u>
	<u>500.000</u>	<u>59.850.565</u>	<u>41.777.130</u>	<u>102.127.695</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	208.638	187.500
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>1.061</u>	<u>517</u>
	<u>209.699</u>	<u>188.017</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	680.815	0
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	<u>1.306.320</u>	<u>879.780</u>
	<u>1.987.135</u>	<u>879.780</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.868.493	1.127.971
Andre finansielle omkostninger	<u>1.444.845</u>	<u>400.825</u>
	<u>4.313.338</u>	<u>1.528.796</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-426.595	481.989
Årets regulering af udskudt skat	<u>273.632</u>	<u>-1.436.022</u>
	<u>-152.963</u>	<u>-954.033</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	18.971.575	18.914.583
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>56.992</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>18.971.575</u>	<u>18.971.575</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	33.228.425	39.685.417
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.750.000</u>	<u>-6.456.992</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>36.978.425</u>	<u>33.228.425</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>55.950.000</u>	<u>52.200.000</u>

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme udlejet erhvervmæssigt beliggende i erhvervs-/industriområder i Glostrup/Albertslund.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 4.493 tkr. samlet set for de 4 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 765 kr. og årlige netto driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 167 kr. pr. kvadratmeter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,75 % - 8,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancecagen, ejendomsstypen samt ejendommens beliggenhed. Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommens dagsværdier.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	18.469.495	18.469.495
Kostpris 31. december 2023	18.469.495	18.469.495
Værdiregulering 1. januar 2023	79.520.806	104.801.697
Årets værdireguleringer	-19.670.241	-25.280.891
Værdireguleringer 31. december 2023	59.850.565	79.520.806
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	78.320.060	97.990.301

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kirkebjerg Søpark ApS,	100 %	41.339.312	1.706.278
Kirkebjerg Parkvej ApS,	100 %	6.374.325	-11.802.342
Naverland 4 ApS,	100 %	6.159.471	-2.305.760
Naverland 6 ApS,	100 %	17.013.709	-7.441.531
Naverland 30-32 ApS,	100 %	7.433.243	173.114
		78.320.060	-19.670.241

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til GEAS Holding ApS	<u>32.044.486</u>	<u>0</u>
Gælden forfalder indenfor 2-5 år.		
8. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023		<u>55.950.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>3.750.000</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er udstedt tre ejerpantebreve på henholdsvis 31,9 mio. kr., 44,6 mio. kr. og 4,1 mio. kr.		
Selskabet hæfter solidarisk med moder- og datterselskaber for selskabernes samlede prioritetsgæld i alt 76 mio. kr. Til sikkerhed herfor er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 56 mio. kr.		
10. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.		
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GEAS Holding ApS, som er administrationselskabet for sambeskatningen.		