

Gentofte Ejendomsselskab, Kommanditejendomsselskab

Store Strandstræde 19
1255 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

17/05/2016

Carsten Viggo Bæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Gentofte Ejendomsselskab, Kommanditejendomsselskab
Store Strandstræde 19
1255 København K

CVR-nr: 29825408

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Gentofte Ejendomsselskab, Kommanditejendomsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

København, den 17/05/2016

Bestyrelse

Carsten Viggo Bæk

Lars Leo Thylander

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår, idet betingelserne herfor anses for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra måling af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme, hvor praksis ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris. I forbindelse med praksisændringen er det besluttet at anvende overgangsbekendtgørelsen, hvorved sammenligningstal for 2014 ikke er tilpasset. Praksisændringen har påvirket årets resultat og egenkapital med kr. -121.646.

Herudover er sammenligningstal for 2014 tilpasset, da afholdte vedligeholdelsesomkostninger fejlagtigt har været aktiveret som tilgang på ejendommen. Ændringen modsvares af en tilsvarende værdiregulering på ejendommen, hvorfor resultatet og egenkapitalen ikke påvirkes af tilpasningen.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger samt værdireguleringer af gæld til dagsværdi på balancetidspunktet.

Skat.

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Balance

Investeringsjendomme.

Investeringsjendomme måles til markedsværdi, svarende til forventet salgsværdi til en uafhængig køber på balancetidspunktet. Ejendommens markedsværdi vurderes årligt. Årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Markedsværdien fastsættes på baggrund af afkastbaserede beregningsmodeller samt kvalificerede skøn af de aktuelle markedsrisici, som knytter sig til geografisk beliggenhed og ejendommens anvendelse.

Investeringsjendommens værdi opgøres af selskabets ledelse. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Tilgodehavender.

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

Gæld til realkreditinstitutter.

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskelle mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		6.899.875	6.659.190
Ejendomsomkostninger		-2.454.197	-1.251.442
Andre driftsomkostninger		-614.651	-607.546
Resultat af ordinær primær drift		3.831.027	4.800.202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.608.963	700.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver		0	31.793
Øvrige finansielle omkostninger		-2.079.415	-2.922.575
Årets resultat		13.360.575	2.609.420
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.360.575	2.609.420
I alt		13.360.575	2.609.420

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		125.000.000	113.391.037
Materielle anlægsaktiver i alt	1	125.000.000	113.391.037
Anlægsaktiver i alt		125.000.000	113.391.037
Andre tilgodehavender		726.440	664.981
Tilgodehavender i alt		726.440	664.981
Likvide beholdninger		550.886	60.270
Omsætningsaktiver i alt		1.277.326	725.251
Aktiver i alt		126.277.326	114.116.288

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	1.204.000	1.204.000
Overført resultat		47.053.228	33.692.653
Egenkapital i alt		48.257.228	34.896.653
Gæld til realkreditinstitutter		60.905.208	62.149.236
Kreditinstitutter i øvrigt		6.440.575	7.881.717
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		926.554	920.079
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	68.272.337	70.951.032
Gæld til realkreditinstitutter		1.207.127	731.534
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.485.711	1.485.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.733	186.095
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.050.190	5.865.263
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.747.761	8.268.603
Gældsforpligtelser i alt		78.020.098	79.219.635
Passiver i alt		126.277.326	114.116.288

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	88.664.651
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	88.664.651
Værdireguleringer primo	24.726.386
Årets værdiregulering	11.608.963
Værdireguleringer ultimo	36.335.349
Regnskabsmæssig værdi 31. december	125.000.000

2. Registreret kapital mv.

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo primo	1.204.000	33.692.653	34.896.653
Årets resultat	0	13.360.575	13.360.575
Egenkapital ultimo	1.204.000	47.053.228	48.257.228

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	62.112.335	1.207.127	60.905.208	48.965.263
Kreditinstitutter i øvrigt	7.926.286	1.485.711	6.440.575	497.731
Deposita	926.554	0	926.554	926.554
	70.965.175	2.692.838	68.272.337	50.389.548

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedkaktivitet er udlejning af investeringsejendommen Gentoftegade 35-37.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 på DKK 125.000.000 er stillet som sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.