



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GENTOFTE EJENDOMSINVESTERING A/S**  
**STRANDVEJEN 157, 1. TH., 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2018

---

Knud Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger .....  | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Gentofte Ejendomsinvestering A/S<br>Strandvejen 157, 1. th.<br>2900 Hellerup   |
|                   | CVR-nr.: 30 59 01 63<br>Stiftet: 16. maj 2007<br>Hjemsted: Gentofte Kommune<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b> | Preben Nørholm, Formand<br>Knud Jørgensen<br>Jette Becher Jørgensen  |
| <b>Direktion</b>  | Knud Jørgensen   |
| <b>Revisor</b>    | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Gentofte Ejendomsinvestering A/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. maj 2018

Direktion:

---

Knud Jørgensen

Bestyrelse:

---

Preben Nørholm  
Formand

---

Knud Jørgensen

---

Jette Becher Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Gentofte Ejendomsinvestering A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Gentofte Ejendomsinvestering A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 24. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøø Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter 2 ejendomme med beboelses- og erhvervslejemål.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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

Ejendommene har i regnskabsåret været tilfredsstillende udlejet. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|   | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.      |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>2.118.905</b>  | <b>1.515.167</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 28.000.000        | 1.375.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>30.118.905</b> | <b>2.890.167</b> |
| Finansielle indtægter.....                        | 2    | 133.276           | 125.916          |
| Finansielle omkostninger.....                     | 3    | -445.590          | -487.716         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>29.806.591</b> | <b>2.528.367</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 4    | -4.116.669        | -556.547         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>25.689.922</b> | <b>1.971.820</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                   |                  |
| Overført resultat.....                            |      | 25.689.922        | 1.971.820        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>25.689.922</b> | <b>1.971.820</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                        | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....       |      | 89.600.000        | 61.600.000        |
| Materielle anlægsaktiver.....  | 5    | <b>89.600.000</b> | <b>61.600.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>      |      | <b>89.600.000</b> | <b>61.600.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....     |      | 3.510.374         | 3.341.483         |
| Periodeafgrænsningsposter..... |      | 53.946            | 76.974            |
| Tilgodehavender.....           |      | <b>3.564.320</b>  | <b>3.418.457</b>  |
| Likvider.....                  |      | <b>1.395.836</b>  | <b>471.118</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>  |      | <b>4.960.156</b>  | <b>3.889.575</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>            |      | <b>94.560.156</b> | <b>65.489.575</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                    | Note     | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital.....                           |          | 3.000.000         | 3.000.000         |
| Overført overskud.....                      |          | 40.598.123        | 14.908.201        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>6</b> | <b>43.598.123</b> | <b>17.908.201</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....           |          | 4.008.882         | 297.321           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>          |          | <b>4.008.882</b>  | <b>297.321</b>    |
| Prioritetsgæld.....                         |          | 38.257.000        | 38.257.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>7</b> | <b>38.257.000</b> | <b>38.257.000</b> |
| Gæld til pengeinstitutter.....              |          | 5.479.650         | 6.346.582         |
| Deposita og forudbetalt leje.....           |          | 1.936.046         | 1.917.588         |
| Selskabsskat.....                           |          | 265.108           | 67.226            |
| Anden gæld.....                             |          | 1.015.347         | 695.657           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>8.696.151</b>  | <b>9.027.053</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>              |          | <b>46.953.151</b> | <b>47.284.053</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>94.560.156</b> | <b>65.489.575</b> |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser   | <br>8    |                   |                   |

## NOTER

|   | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.            | Note     |
|---|------------------|------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                                  |                  |                        | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2016: 1)       |                  |                        |          |
| <br>  |                  |                        |          |
| <b>Finansielle indtægter</b>                                  |                  |                        | <b>2</b> |
| Andre finansielle renteindtægter.....                         | 133.276          | 125.916                |          |
|   | <b>133.276</b>   | <b>125.916</b>         |          |
| <br>  |                  |                        |          |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                               |                  |                        | <b>3</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                        | 445.590          | 487.716                |          |
|   | <b>445.590</b>   | <b>487.716</b>         |          |
| <br>  |                  |                        |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |                  |                        | <b>4</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | 405.108          | 259.226                |          |
| Regulering af udskudt skat.....                               | 3.711.561        | 297.321                |          |
|   | <b>4.116.669</b> | <b>556.547</b>         |          |
| <br>  |                  |                        |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |                  |                        | <b>5</b> |
|   |                  | Grunde og<br>bygninger |          |
| Kostpris 1. januar 2017.....                                  |                  | 70.808.429             |          |
| <b>Kostpris 31. december 2017.....</b>                        |                  | <b>70.808.429</b>      |          |
| <br>  |                  |                        |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....           |                  | -9.208.429             |          |
| Årets værdireguleringer.....                                  |                  | 28.000.000             |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b> |                  | <b>18.791.571</b>      |          |
| <br>  |                  |                        |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>           |                  | <b>89.600.000</b>      |          |

*Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme*

Ejendommen er beliggende i Charlottenlund og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 2.412 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til 3,5 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

Ejendommen er beliggende i København og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 2.081 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til 3,5 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

## NOTER

## Note

## Egenkapital

6

|  | Aktiekapital     | Overført<br>overskud | I alt             |
|--|------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017.....            | 3.000.000        | 14.908.201           | 17.908.201        |
| Forslag til årets resultatdisponering..... |                  | 25.689.922           | 25.689.922        |
| <b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>  | <b>3.000.000</b> | <b>40.598.123</b>    | <b>43.598.123</b> |

## Langfristede gældsforpligtelser

7

|                     | 1/1 2017<br>gæld i alt | 31/12 2017<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld..... | 38.257.000             | 38.257.000               | 0                  | 36.157.000             |
|                     | <b>38.257.000</b>      | <b>38.257.000</b>        | <b>0</b>           | <b>36.157.000</b>      |

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.257 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 89.600 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gentofte Ejendomsinvestering A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.