



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 APS**

**C/O GENTOFTE ERHVERVSINVEST A/S, DRONNINGEMARKEN 8, 2820 GENTOFTE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. juni 2024

---

Knud Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	GENTOFTE EJENDOMSINVESTERING ApS c/o Gentofte ErhvervsInvest A/S, Dronningemarken 8 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 30 59 01 63
	Stiftet: 16. maj 2007
	Kommune: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Jørgensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for GENTOFTE EJENDOMSINVESTERING 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 19. juni 2024

Direktion:

---

Knud Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i GENTOFTE EJENDOMSINVESTERING ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GENTOFTE EJENDOMSINVESTERING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 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 for 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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 19. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene 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.

I resultatet for 2023 er der indregnet udgiftsførsel af dagsværdiregulering ejendomme med 5.110.000 kr., hvilket har medført at årets resultat for 2023 er et underskud på 3.157.942 kr.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.971.199</b>	<b>2.547.819</b>
Personaleomkostninger.....	1	-604.007	-1.114.528
Af- og nedskrivninger.....		-6.307	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.110.000	2.560.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.749.115</b>	<b>3.993.291</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	643.071	375.592
Øvrige finansielle omkostninger.....		-1.942.631	-675.623
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.048.675</b>	<b>3.693.260</b>
Skat af årets resultat.....	3	890.733	-814.119
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.157.942</b>	<b>2.879.141</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-3.157.942	2.879.141
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.157.942</b>	<b>2.879.141</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		36.943	0
Investeringsjendomme.....		131.050.000	136.160.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>131.086.943</b>	<b>136.160.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>131.086.943</b>	<b>136.160.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		24.451.302	0
Andre tilgodehavender.....		214.308	213.746
Tilgodehavende selskabsskat.....		85.216	3.492
Periodeafgrænsningsposter.....		104.257	101.345
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>24.855.083</b>	<b>318.583</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.346.918</b>	<b>25.847.392</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>26.202.001</b>	<b>26.165.975</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>157.288.944</b>	<b>162.325.975</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført resultat.....		82.346.414	85.504.356
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>85.346.414</b>	<b>88.504.356</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		12.981.314	14.115.763
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.981.314</b>	<b>14.115.763</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.915.495	54.461.910
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>53.915.495</b>	<b>54.461.910</b>
Deposita og forudbetalt leje.....		2.169.126	2.259.561
Gæld til realkreditinstitutter.....		580.000	600.000
Selskabsskat.....		30.932	0
Anden gæld.....		2.265.663	2.384.385
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.045.721</b>	<b>5.243.946</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>58.961.216</b>	<b>59.705.856</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>157.288.944</b>	<b>162.325.975</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	3.000.000	85.504.356	88.504.356
Forslag til resultatdisponering.....		-3.157.942	-3.157.942
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>82.346.414</b>	<b>85.346.414</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	600.000	1.110.506	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.007	4.022	
	<b>604.007</b>	<b>1.114.528</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	593.802	369.355	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	49.269	6.237	
	<b>643.071</b>	<b>375.592</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	243.716	266.508	
Regulering af udskudt skat.....	-1.134.449	547.611	
	<b>-890.733</b>	<b>814.119</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	0	100.155.619	
Tilgang.....	43.250	0	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>43.250</b>	<b>100.155.619</b>	
Årets afskrivninger .....	6.307	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>6.307</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	36.004.381	
Årets værdireguleringer.....	0	-5.110.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>30.894.381</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>36.943</b>	<b>131.050.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Bolig- og erhvervslejemål Kildevældsgade 65	Bolig- og erhvervslejemål Ordrupvej 48	
kr.			
Dagsværdi 31. december 2023.....	70.440.000	60.610.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.020.000	-2.090.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis København Ø og Charlottenlund.

Investeringsejendommen i København Ø består af 28 boliglejemål og 2 erhvervslejemål på i alt 2.354 kvadratmeter.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 2.008 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 2,85%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,85% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme i København Ø.

Investeringsejendommen i Charlottenlund består af 25 boliglejemål og 4 erhvervslejemål på i alt 2.137 kvadratmeter.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 1.364 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 2,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme i Charlottenlund.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	54.495.495	580.000	51.811.910	55.061.910
	<b>54.495.495</b>	<b>580.000</b>	<b>51.811.910</b>	<b>55.061.910</b>

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 54.754 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 131.050 tkr.

Der er tinglyst skadesløsbrev på 4.500 tkr. med pant i selskabets ejendom beliggende København Ø.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GENTOFTE EJENDOMSINVESTERING ApS for 2023 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### 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.