



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2021

Knud Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 12. juni 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 12. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk 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. 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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.316.617	3.447.087
Personaleomkostninger.....	1	-648.795	-120.379
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		2.667.822	3.326.708
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.300.000	38.500.000
DRIFTSRESULTAT		9.967.822	41.826.708
Finansielle indtægter.....	2	570.854	252.919
Finansielle omkostninger.....	3	-547.959	-465.326
RESULTAT FØR SKAT		9.990.717	41.614.301
Skat af årets resultat.....	4	-2.169.894	-9.155.831
ÅRETS RESULTAT		7.820.823	32.458.470
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		7.820.823	32.458.470
I ALT		7.820.823	32.458.470

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		141.100.000	133.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	141.100.000	133.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		141.100.000	133.800.000
Andre tilgodehavender.....		21.902.802	7.674.538
Periodeafgrænsningsposter.....		87.344	84.653
Tilgodehavender.....		21.990.146	7.759.191
Likvider.....		1.159.291	13.798.376
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		23.149.437	21.557.567
AKTIVER.....		164.249.437	155.357.567

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført overskud.....		86.641.017	78.820.194
EGENKAPITAL.....		89.641.017	81.820.194
Hensættelse til udskudt skat.....		15.232.183	13.663.835
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		15.232.183	13.663.835
Prioritetsgæld.....		55.605.782	56.364.309
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	55.605.782	56.364.309
Deposita og forudbetalt leje.....		2.146.541	2.196.261
Gæld til realkreditinstitutter.....		580.000	373.050
Selskabsskat.....		261.546	282.554
Anden gæld.....		782.368	657.364
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.770.455	3.509.229
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		59.376.237	59.873.538
PASSIVER.....		164.249.437	155.357.567
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabskapit. I	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	3.000.000	78.820.194	81.820.194
Forslag til resultatdisponering.....		7.820.823	7.820.823
Egenkapital 31. december 2020.....	3.000.000	86.641.017	89.641.017

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	645.000	120.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.795	379	
	648.795	120.379	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	570.854	252.919	
	570.854	252.919	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	547.959	465.326	
	547.959	465.326	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	601.546	664.554	
Regulering af udskudt skat.....	1.568.348	8.491.277	
	2.169.894	9.155.831	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2020.....		100.155.619	
Kostpris 31. december 2020.....		100.155.619	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		33.644.381	
Årets værdireguleringer.....		7.300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		40.944.381	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		141.100.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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 2.412 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 1.974 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 2,51%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,51% 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 2.028 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 1.325 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 2,12%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,12% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme i Charlottenlund.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig- og erhvervslejemål Kildevældsgade 65	Bolig- og erhvervslejemål Ordrupvej 48
Dagsværdi 31. december 2020.....	78.600.000	62.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.800.000	4.500.000

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	56.185.782	580.000	53.275.310	56.737.359
	56.185.782	580.000	53.275.310	56.737.359

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 56.186 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 141.100 tkr.

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

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GENTOFTE EJENDOMSINVESTERING ApS for 2020 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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 nominal værdi.