



Gentoftegade 95 ApS

Bernstorffsvej 68

2900 Hellerup

CVR-nr. 32 28 76 38

Årsrapport for 2015

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. maj 2016

Jens Brok
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Noter til årsrapporten	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gentoftegade 95 ApS
Bernstorffsvej 68
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 28 76 38
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. juni 2009
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Jens Anton Brok, direktør

Revisor

Harboe og Bille
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Gentoftegade 95 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 19. maj 2016

Direktion

Jens Anton Brok
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Gentoftegade 95 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gentoftegade 95 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisorers Etiske 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 19. maj 2016

Harboe og Bille
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 64 94 52

Frederik Bille
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gentoftegade 95 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter består af huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, ejendom, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		257.042	412
Personaleomkostninger	1	<u>-10.900</u>	<u>-25</u>
Resultat før finansielle poster		246.142	387
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		<u>-116.999</u>	<u>-219</u>
Resultat før skat		129.143	169
Skat af årets resultat		<u>-32.900</u>	<u>-28</u>
Årets resultat		<u>96.243</u>	<u>141</u>
Overført overskud		<u>96.243</u>	<u>141</u>
		<u>96.243</u>	<u>141</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>6.500.816</u>	<u>6.501</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>6.500.816</u>	<u>6.501</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.500.816</u>	<u>6.501</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger		<u>208.049</u>	<u>129</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>208.049</u>	<u>131</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.708.865</u></u>	<u><u>6.632</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		801.990	706
Egenkapital	3	<u>926.990</u>	<u>831</u>
Hensættelse til udskudt skat		239.153	218
Hensatte forpligtelser i alt		<u>239.153</u>	<u>218</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.874.196	4.941
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.346	62
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>4.936.542</u>	<u>5.003</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	66.402	66
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.432	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		474.663	475
Selskabsskat		14.267	0
Anden gæld		39.416	24
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>606.180</u>	<u>580</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.542.722</u>	<u>5.583</u>
Passiver i alt		<u>6.708.865</u>	<u>6.632</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
	kr.	t.kr.	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	10.000	25	
Andre omkostninger til social sikring	<u>900</u>	<u>0</u>	
	<u>10.900</u>	<u>25</u>	
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme	
		<u>7.800.816</u>	
Kostpris 1. januar 2015		<u>7.800.816</u>	
Kostpris 31. december 2015		<u>7.800.816</u>	
Værdireguleringer 1. januar 2015		<u>-1.300.000</u>	
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>-1.300.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>6.500.816</u>	
3 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	<u>125.000</u>	<u>705.747</u>	<u>830.747</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	705.747	830.747
Årets resultat	<u>0</u>	<u>96.243</u>	<u>96.243</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>801.990</u>	<u>926.990</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.007.000	4.940.598	66.402	4.471.589
Modtagne forudbetalinger fra kunder	62.298	62.346	0	62.346
	5.069.298	5.002.944	66.402	4.533.935

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.941, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 6.501.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 600 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrev er i selskabets egen besiddelse.

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive erhvervsejendommen beliggende Gentoftgade 95, 2820 Gentofte, og dermed beslægtet virksomhed.