

**Gentoftegade 95 ApS**

**Bernstorffsvej 68**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 32 28 76 38**

**Årsrapport for 2023**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. januar 2024

---

Bettina Sohn Brok  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Gentoftegade 95 ApS.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 23. januar 2024

### **Direktion**

Christian Brok  
direktør

Bettina Sohn Brok  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Gentoftegade 95 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Gentoftegade 95 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 23. januar 2024

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Frederik Bille  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33208

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Gentoftegade 95 ApS  
Bernstorffsvej 68  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 28 76 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 29. juni 2009

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

### **Direktion**

Christian Brok, direktør  
Bettina Sohn Brok, direktør

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 464.102, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.914.258.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gentoftegade 95 ApS for 2023 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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 2022 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.

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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

## 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 samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>379.535</b>	<b>360</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>300.000</u>	<u>-100</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>679.535</b>	<b>260</b>
Finansielle indtægter		83.409	3
Finansielle omkostninger		<u>-168.838</u>	<u>-159</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>594.106</b>	<b>104</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-130.004</u>	<u>-23</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>464.102</u></b>	<b><u>81</u></b>
Overført resultat		<u>464.102</u>	<u>81</u>
		<b><u>464.102</u></b>	<b><u>81</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>6.600.816</u>	<u>6.301</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.600.816</b></u>	<u><b>6.301</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.600.816</b></u>	<u><b>6.301</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.498</u>	<u>11</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11.498</b></u>	<u><b>11</b></u>
Værdipapirer		<u>183.698</u>	<u>185</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>183.698</b></u>	<u><b>185</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>400.508</b></u>	<u><b>35</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>595.704</b></u>	<u><b>231</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.196.520</b></u></u>	<u><u><b>6.532</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		1.789.258	1.325
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.914.258</u></b>	<b><u>1.450</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		261.897	200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>261.897</u></b>	<b><u>200</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.893.168	3.667
Deposita		98.339	97
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.991.507</u></b>	<b><u>3.764</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	132.817	251
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.664	1
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		807.795	788
Selskabsskat		54.142	40
Anden gæld		30.440	29
Periodeafgrænsningsposter		0	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.028.858</u></b>	<b><u>1.118</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.020.365</u></b>	<b><u>4.882</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>7.196.520</u></u></b>	<b><u><u>6.532</u></u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.325.156	1.450.156
Årets resultat	0	464.102	464.102
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.789.258</b>	<b>1.914.258</b>

## Noter

	<u>2023</u>	
	kr.	
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>    Investeringsjendomme og værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>379.171</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>6.784.514</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	68.552	43
Årets udskudte skat	62.144	-20
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-692</u>	<u>0</u>
	<u><b>130.004</b></u>	<u><b>23</b></u>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	7.800.816
Kostpris 31. december 2023	7.800.816
Værdireguleringer 1. januar 2023	-1.500.000
Årets værdireguleringer	300.000
Værdireguleringer 31. december 2023	-1.200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>6.600.816</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende på Gentoftegade 95, 2820 Gentofte. Dagsværdi er opgjort på baggrund af et normalafkast på 272 t.kr. og med et afkastkrav på 4,13 %.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,63	4,13	4,63
Dagsværdi	7.500.000	6.600.000	5.900.000
Ændring i dagsværdi	900.000	0	-700.000



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.918.599	4.025.985	132.817	3.309.664
Deposita	97.339	98.339	0	0
	<b>4.015.938</b>	<b>4.124.324</b>	<b>132.817</b>	<b>3.309.664</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.025 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 6.601.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Brok

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Brok

Direktør

ID: 7bf6fffb-a4bd-46df-8a7c-50e3451c18dd

Tidspunkt for underskrift: 06-02-2024 kl.: 09:21:57

Underskrevet med MitID



## Bettina Sohn Brok

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bettina Sohn Brok

Direktør

ID: 2f7540cd-c97b-4324-855a-9290adcfb55e

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 07:37:31

Underskrevet med MitID



## Frederik Bille

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederik Bille

statsautoriseret revisor

ID: 37922ef5-e4fb-4137-b941-0e9990bea179

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 08:21:28

Underskrevet med MitID



## Bettina Sohn Brok

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bettina Sohn Brok

Dirigent

ID: 2f7540cd-c97b-4324-855a-9290adcfb55e

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 07:40:28

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 60e3a5TxSyy251544531

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).