

Gentoftegade 95 ApS

Bernstorffsvej 68

2900 Hellerup

CVR-nr. 32 28 76 38

Årsrapport for 2022

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. januar 2023

Bettina Sohn Brok
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 12. januar 2023

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 2022 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 12. januar 2023

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 2022

Stiftet: 29. juni 2009

Regnskabsår: 14. 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 2022 udviser et overskud på kr. 81.146, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.450.157.

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 2022 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		360.250	399
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.000	-100
Resultat før finansielle poster		260.250	299
Finansielle indtægter		3.381	11
Finansielle omkostninger		-159.520	-117
Resultat før skat		104.111	193
Skat af årets resultat	2	-22.965	-43
Årets resultat		81.146	150
Overført resultat		81.146	150
		81.146	150

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>6.300.816</u>	<u>6.401</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.300.816</u>	<u>6.401</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.300.816</u>	<u>6.401</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.498</u>	<u>11</u>
Tilgodehavender		<u>11.498</u>	<u>11</u>
Værdipapirer		<u>184.935</u>	<u>233</u>
Værdipapirer		<u>184.935</u>	<u>233</u>
Likvide beholdninger		<u>35.038</u>	<u>27</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>231.471</u>	<u>271</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.532.287</u></u>	<u><u>6.672</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		1.325.157	1.244
Egenkapital		<u>1.450.157</u>	<u>1.369</u>
Hensættelse til udskudt skat		199.753	220
Hensatte forpligtelser i alt		<u>199.753</u>	<u>220</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.667.908	3.916
Deposita		97.339	85
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.765.247</u>	<u>4.001</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	250.691	250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		729	5
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		786.621	697
Selskabsskat		40.339	66
Anden gæld		30.200	29
Periodeafgrænsningsposter		8.550	35
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.117.130</u>	<u>1.082</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.882.377</u>	<u>5.083</u>
Passiver i alt		<u><u>6.532.287</u></u>	<u><u>6.672</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.244.011	1.369.011
Årets resultat	0	81.146	81.146
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>1.325.157</u>	<u>1.450.157</u>

Noter

	<u>2022</u>	
	kr.	
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-48.535</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>184.935</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	42.987	65
Årets udskudte skat	<u>-20.022</u>	<u>-22</u>
	<u>22.965</u>	<u>43</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	7.800.816
Kostpris 31. december 2022	7.800.816
Værdireguleringer 1. januar 2022	-1.400.000
Årets værdireguleringer	-100.000
Værdireguleringer 31. december 2022	-1.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>6.300.816</u></u>

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 247 t.kr. og med et afkastkrav på 3,94 %.

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	3,44	3,94	4,44
Dagsværdi	7.200.000	6.300.000	5.600.000
Ændring i dagsværdi	900.000	0	-700.000

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.166.470	3.918.599	250.691	2.654.215
Deposita	85.237	97.339	0	0
	4.251.707	4.015.938	250.691	2.654.215

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 6.300.

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 Brock

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Brock

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 10:41:03

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: 12-01-2023 kl.: 10:04:28

Underskrevet med MitID



Frederik Bille

Navnet returneret af dansk NemID var:

Frederik Bille

statsautoriseret revisor

ID: 30614065

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 10:43:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

Bettina Sohn Brok

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bettina Sohn Brok

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 10:52:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1ae54dtKUWs249122802

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.