

**Gentoftegade 95 ApS**

**Bernstorffsvej 68**

**2900 Hellerup**

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

**Årsrapport for 2020**

**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. marts 2021

---

Jens Anton Brok  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 11. marts 2021

### **Direktion**

Jens Anton Brok  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapital ejeren i Gentoftegade 95 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Gentoftegade 95 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 11. marts 2021

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 2020

Stiftet: 29. juni 2009

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

### **Direktion**

Jens Anton 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 2020 udviser et overskud på kr. 115.496, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.219.496.

### **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 2020 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.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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



## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsjendomme*

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 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 2020 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

#### **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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>200.467</b>	<b>299</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter	2	74.576	30
Finansielle omkostninger		<u>-126.899</u>	<u>-135</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>148.144</b>	<b>194</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-32.648</u>	<u>-43</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>115.496</u></b>	<b><u>151</u></b>
Overført resultat		<u>115.496</u>	<u>151</u>
		<b><u>115.496</u></b>	<b><u>151</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	6.500.816	6.501
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.500.816</b>	<b>6.501</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.500.816</b>	<b>6.501</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22
Selskabsskat		0	10
Periodeafgrænsningsposter		10.907	9
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.907</b>	<b>41</b>
Værdipapirer	2	225.257	153
<b>Værdipapirer</b>		<b>225.257</b>	<b>153</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>153</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>236.164</b>	<b>347</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.736.980</b>	<b>6.848</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		1.094.496	979
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.219.496</u></b>	<b><u>1.104</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		241.775	240
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>241.775</u></b>	<b><u>240</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.166.470	4.590
Deposita		82.845	83
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>4.249.315</u></b>	<b><u>4.673</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	248.662	73
Banker		62.552	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.040	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.588	88
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		622.163	612
Selskabsskat		22.883	0
Anden gæld		60.506	58
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.026.394</u></b>	<b><u>831</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.275.709</u></b>	<b><u>5.504</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.736.980</u></b>	<b><u>6.848</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	979.000	1.104.000
Årets resultat	0	115.496	115.496
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>1.094.496</u></u></b>	<b><u><u>1.219.496</u></u></b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Aktier</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	152.852	126
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>72.405</u>	<u>27</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u><u>225.257</u></u>	<u><u>153</u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	31.086	0
Årets udskudte skat	<u>1.562</u>	<u>43</u>
	<u><b>32.648</b></u>	<u><b>43</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	7.800.816
Kostpris 31. december 2020	7.800.816
Værdireguleringer 1. januar 2020	-1.300.000
Værdireguleringer 31. december 2020	-1.300.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>6.500.816</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 260 t.kr. og med et afkastkrav på 4,0 %.

#### 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	3,50	4,00	4,50
Dagsværdi	7.400.000	6.500.000	5.800.000
Ændring i dagsværdi	900.000	0	-700.000



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.662.829	4.415.132	248.662	3.161.543
Deposita	82.845	82.845	0	0
	<b>4.745.674</b>	<b>4.497.977</b>	<b>248.662</b>	<b>3.161.543</b>

### 6 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 2020 udgør t.kr. 6.500.

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.

## Jens Anton Brok

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-815219248801  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 08:44:55  
Underskrevet med NemID

## Frederik Bille

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 30614065  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 08:45:49  
Underskrevet med NemID

## Jens Anton Brok

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-815219248801  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 08:46:58  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 72b8123aUSK241899502