

*GZ Ejendomme ApS
Kirsteinsgade 3, 1 tv
2100 København Ø*

CVR-nummer: 34 70 26 24

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. april 2024

Dennis Gottlieb Ganick
Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Member of IEC - www.iecnet.net

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for GZ Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 10. april 2024

Direktion

Dennis Gottlieb Ganick

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i GZ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GZ Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Brøndby, den 10. april 2024

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Jesper N. Bentzen
Registreret revisor
mne29388

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet GZ Ejendomme ApS
Kirsteinsgade 3, 1 tv
2100 København Ø

CVR-nr.: 34 70 26 24
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Dennis Gottlieb Ganick

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive investerings- og udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for GZ Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til drift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til

virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Oplysninger, dagsværdi:

Type af investeringsejendom:

Investerings ejendommene består af beboelses- og erhvervs ejendomme.

Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model.

Beliggenhed:	Sjælland	Sjælland
Type:	Beboelse	Erhverv
Afkastkrav:	4,00-5,00%	5,75-6,00%
Dagsværdien ultimo:	6.100.000	3.900.000
Årets tilgang:	230.755	380.405
Årets ændring af dagsværdien:	0	0
Brug af ekstern vurderingsmand:	Nej	Nej

Deposita

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023 DKK	2022 DKK
BRUTTORESULTAT	1.200.358	2.354.332
1 Personaleomkostninger	0	-240.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-10.008	-10.008
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.190.350	2.104.324
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	611.160	0
DRIFTSRESULTAT	1.801.510	2.104.324
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	673.678
Andre finansielle indtægter	124.817	167.132
Andre finansielle omkostninger	-85.564	-110.330
RESULTAT FØR SKAT	1.840.763	2.834.804
2 Skat af årets resultat	-396.789	-563.818
ÅRETS RESULTAT	1.443.974	2.270.986
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	58.900
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	272.009	-1.364.740
Overført resultat	1.171.965	3.576.826
DISPONERET I ALT	1.443.974	2.270.986

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023 DKK	2022 DKK
3 Investeringsejendomme	10.000.000	6.300.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	280.023	40.031
Materielle anlægsaktiver	10.280.023	6.340.031
ANLÆGSAKTIVER	10.280.023	6.340.031
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	949	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.900.000	4.166.066
Andre tilgodehavender	681.061	926.789
Tilgodehavender	3.582.010	5.092.855
Andre værdipapirer og kapitalandele	813.356	0
Værdipapirer og kapitalandele	813.356	0
Likvide beholdninger	63.651	2.866.590
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.459.017	7.959.445
AKTIVER	14.739.040	14.299.476

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.569.231	2.297.222
Overført resultat	9.671.575	8.499.611
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	58.900
EGENKAPITAL	12.320.806	10.935.733
Hensættelse til udskudt skat	565.644	505.938
HENSATTE FORPLIGTELSE	565.644	505.938
Prioritetsgæld	1.424.642	1.776.999
Deposita	65.900	132.890
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.490.542	1.909.889
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	28.695	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.603	26.272
Selskabsskat	296.720	544.568
Anden gæld	0	99.799
Periodeafgrænsningsposter	0	11.841
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	30	140.436
Kortfristede gældsforpligtelser	362.048	947.916
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.852.590	2.857.805
PASSIVER	14.739.040	14.299.476

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	1
Lønninger	0	240.000
Personaleomkostninger i alt	0	240.000
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	337.084	634.568
Regulering af udskudt skat	59.705	-70.750
Skat af årets resultat i alt	396.789	563.818
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	7.430.769	50.039
Tilgang i årets løb	0	250.000
Kostpris 31. december 2023	7.430.769	300.039
Årets opskrivninger	2.569.231	0
Opskrivninger 31. december 2023	2.569.231	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-10.008
Årets af-/nedskrivninger	0	-10.008
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	-20.016
Materielle anlægsaktiver i alt	10.000.000	280.023

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.453.337	28.695	-442.264
Deposita	65.900	0	0
	<u>1.519.237</u>	<u>28.695</u>	<u>-442.264</u>
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Værdi ultimo indregnet i balancen			
Aktier		695.150	
		<u>695.150</u>	
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen			
Aktier		118.206	
		<u>118.206</u>	
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Til sikkerhed for selskabets realkreditlån og banklån andragende 1.435.215 er der lyst pant på samlet 2.618.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 5.200.000.			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Ingen.			

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dennis Gottlieb Ganick

Direktør

Serienummer: 8f891b5b-a64a-4024-856b-d92c95331bbd

IP: 84.125.xxx.xxx

2024-04-10 17:52:23 UTC



Jesper Nørrelund Bentzen

Godkendt revisor

Serienummer: e6dd4575-f552-410f-a3dc-760986954fcf

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-04-11 07:15:38 UTC



Dennis Gottlieb Ganick

Dirigent

Serienummer: 8f891b5b-a64a-4024-856b-d92c95331bbd

IP: 84.125.xxx.xxx

2024-04-11 07:17:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0MJ38-88UOB-XDOBY-NAGNQ-1XQ67-EWV0B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**