



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

GAPJ Ejendomme ApS

**Skjulhøj Allé 15
2720 Vanløse**

CVR nr. 35 68 34 45

Årsrapport for 2021

8. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19. maj 2022
Dirigent

Navn: Mohammad Ghanzafar Aslam

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12
Egenkapitalopgørelse for 2021	14
Noter	15-19

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for GAPJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 29. april 2022

Direktion:

Mohammad Ghanzanfar Aslam

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GAPJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GAPJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Albertslund, den 29. april 2022

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

mne31385

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

GAPJ Ejendomme ApS
Skjulhøj Allé 15
2720 Vanløse

CVR nr.: 35 68 34 45
Stiftet: 12. marts 2014
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion:

Mohammad Ghanzanfar Aslam

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af ejendomme og udlejning, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet er forbedret de seneste år i Storkøbenhavn. På trods af denne positive udvikling er der fortsat usikkerhed om korrekt værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje, ligesom udfordringerne i den globale økonomi kan påvirke fremtidige forbrugsmønstre negativt, med afledt negativ påvirkning af økonomien. Endvidere kan den globale økonomi påvirke rente udviklingen negativt i Danmark. Alt sammen med risiko for negativ påvirkning af værdien af selskabets ejendomsportefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har igennem de seneste år fulgt en udviklingsstrategi for deres ejendomme, som sammen med en fokuseret udlejningsstrategi, har medført væsentligt højere lejeindtægter. Dette er årsagen til det forbedrede årsresultat samt til dels den store værdistigning der er sket i selskabets ejendomsportefølje.

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 2.360, og et overskud på tkr. 2.136 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et væsentligt højere resultat i indeværende regnskabsår.

Selskabets aktivitet har ikke været påvirket af COVID-19 og det forventes heller ikke at aktiviteten bliver påvirket i 2022.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for GAPJ Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at selskabets investeringsejendomme i årsrapporten for 2021 er indregnet til dagsværdi mod tidligere til kostpris. Selskabet har gennem de sidste år købt og udviklet deres ejendomsportefølje så der nu er tale om egentlige investeringsejendomme. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er derfor foretaget for at give et bedre retvisende billede af selskabets aktiver og passiver. Ændringen har betydet at investeringsejendomme er forøget med 53.367 t.kr. egenkapitalen ultimo i år er forøget med 41.410 t.kr. og der er afsat udskudt skat med 11.957 t.kr.. Den positive værdiregulering til dagsværdi er indregnet under egenkapitalen under overført resultat.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under "Investeringsejendomme" under aktiver. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er ikke tilpasset, da det er vanskeligt at foretage en dagsværdiansættelse med tilbagevirkende kraft grundet ejendomsporteføljens sammensætning samt igangværende etablering og renovering.

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven kræver dette når investeringsejendomme optages til dagsværdi. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er formindsket med 398 t.kr.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommens driftsudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet GAPJ Group ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet GAPJ Group ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Den tilsvarende gæld i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Der afskrives ikke på investerings ejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på den forventede brugstid på 5 år.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter pantebreve, børsnoterede obligationer og egenkapitalandele i virksomheder, der ikke er dattervirksomheder, associerede virksomheder eller joint ventures.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note		2020 tkr.
Bruttofortjeneste		4.628.649	3.342
Personaleomkostninger	2	-199.024	-204
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	<u>-50.613</u>	<u>-1.294</u>
Driftsresultat		4.379.012	1.844
Andre finansielle indtægter		206	6
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-1
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-2.019.039</u>	<u>-2.250</u>
Resultat før skat		2.360.179	-401
Skat af årets resultat	5	<u>-224.553</u>	<u>134</u>
Årets resultat		<u>2.135.626</u>	<u>-267</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.135.626</u>	<u>-267</u>
I alt disponering		<u>2.135.626</u>	<u>-267</u>

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver	Note		2020 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	150.370.763	81.225
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	185.954	204
Materielle anlægsaktiver i alt		150.556.717	81.429
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	0	21
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	21
Anlægsaktiver i alt		150.556.717	81.450
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		339.372	85
Tilgodehavender i alt		339.372	85
Omsætningsaktiver i alt		339.372	85
Aktiver i alt		150.896.089	81.535
Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	9		

Balance pr. 31. december 2021

Passiver	Note	2021	2020
		tkr.	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		180.000	180
Overført resultat		48.319.727	5.173
Egenkapital i alt		48.499.727	5.353
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		11.957.447	0
Hensatte forpligtigelser i alt		11.957.447	0
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	10		
Realkreditinstitutter		58.485.613	35.607
Kreditinstitutter		1.647	9.117
Anden gæld		23.674.362	23.538
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		82.161.622	68.262
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	1.948.438	1.525
Sambeskatningsbidrag		224.553	12
Kreditinstitutter		1.002.399	2.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser		597.767	632
Anden gæld		4.504.136	3.382
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		8.277.293	7.920
Gældsforpligtigelser i alt		90.438.915	76.182
Passiver i alt		150.896.089	81.535
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	180.000	5.173.084
Forhøjelse af egenkapital som følge af praksisændringer	0	41.011.017
	180.000	46.184.101
Årets resultat	0	2.135.626
	0	2.135.626
Egenkapital, ultimo	180.000	48.319.727
Egenkapital, ultimo		48.499.727

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2017	Regnskabs- året 2018	Regnskabs- året 2019	Regnskabs- året 2020	Regnskabs- året 2021
Selskabskapital, primo	50.000	50.000	50.000	50.000	180.000
Tilgang ved fusion eller køb	0	0	0	125.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	0	0	5.000	0
Ultimo	50.000	50.000	50.000	180.000	180.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Usikkerhed ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi.

		2020 tkr.
2 Personalemkostninger		
Løn, gager og honorarer	60.000	36
Pensioner	109.469	149
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	<u>29.555</u>	<u>19</u>
Personalemkostninger i alt	<u>199.024</u>	<u>204</u>
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<u>8</u>	<u>6</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
3 anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>50.613</u>	<u>1.294</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>50.613</u>	<u>1.294</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.570	102
Øvrige finansielle omkostninger	<u>2.017.469</u>	<u>2.148</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>2.019.039</u>	<u>2.250</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	224.553	12
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-146</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>224.553</u>	<u>-134</u>

Noter

		2020 tkr.
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	86.637.791	68.868
Tilgang i årets løb	<u>15.778.832</u>	<u>17.770</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>102.416.623</u>	<u>86.638</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-5.412.818	-4.161
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-1.252</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>-5.412.818</u>	<u>-5.413</u>
Praksisændring	<u>53.366.958</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>53.366.958</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>150.370.763</u>	<u>81.225</u>

Opgørelse af dagsværdi

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægten er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tomme arealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basisleje, for de kontrakter, hvor der er en rabat for perioden.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktiske afholdte for 2021, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2022.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på t.kr. 7.125 pr. 31.12.2021.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i København

2021	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	3,00-3,50%	5,00-6,00%
Administration i % af lejen	3,00%	3,00%
Strukturel tomgang	0,00%	0,00%

Ejendomme kategoriseret som liggende i København omfatter ejendomme beliggende i 2200 København N, 2400 København NV og 2720 Vanløse.

Noter

5 Investeringsejendomme (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Nordsjælland

2021	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	3,75-4,50%	6,50%
Administration i % af lejen	3,00%	3,00%
Strukturel tomgang	0,00%	0,00-10,00%

Ejendomme kategoriseret som liggende i Nordsjælland omfatter ejendomme beliggende i 3000 Helsingør og 3600 Frederikssund.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Øst- og Vestsjælland

2021	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	6,50%	7,75-8,50%
Administration i % af lejen	3,00%	3,00%
Strukturel tomgang	0,00-10,00%	0,00-15,00%

Ejendomme kategoriseret som liggende i Øst- og Vestsjælland omfatter ejendomme beliggende i 4000 Roskilde og 4400 Kalundborg.

2020
tkr.

7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum, primo	247.731	22
Tilgang i årets løb	32.000	226
Anskaffelsessum, ultimo	279.731	248
Af-/nedskrivninger, primo	-43.164	-2
Årets afskrivninger	-50.613	-42
Af-/nedskrivninger, ultimo	-93.777	-44
Regnskabsmæssig værdi ultimo	185.954	204

Noter

		2020 tkr.
8 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsessum, primo	39.920	40
Afgang i årets løb	-39.920	0
Anskaffelsessum, ultimo	0	40
Af-/nedskrivninger, primo	-19.789	-18
Årets nedskrivninger	0	-1
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	19.789	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	0	-19
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	21

9 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 31. december 2021	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Investeringsejendomme	150.370.763	0	0	0
Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
10 gældsforpligtigelser	næste år	2 - 5	efter 5 år	ultimo
Realkreditinstitutter	1.944.688	8.334.493	50.151.120	60.430.301
Kreditinstitutter	3.750	1.647	0	5.397
Anden gæld	0	0	23.674.362	23.674.362
Langfristede	1.948.438	8.336.140	73.825.482	84.110.060
gældsforpligtigelser i alt	1.948.438	8.336.140	73.825.482	84.110.060

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for GAPJ Group ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.415 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 150.371 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden afgivet ejerpantebrev i Bjergegade 29 C, 3000 Helsingør på t.kr. 2.000.

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden afgivet ejerpantebrev i Tomsgårdsvej 32, 2400 København NV på t.kr. 2.000.

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden afgivet ejerpantebrev i Jernbanegade 2A, 3600 Frederikssund og Jernbanegade 10, 3600 Frederikssund på t.kr. 9.000.