



GAPJ Ejendomme ApS

**Skjulhøj Allé 15
2720 Vanløse**

CVR nr. 35 68 34 45

Årsrapport for 1. januar 2023 til 31. december 2023
10. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19. april 2024
Dirigent

Navn: Mohammad Ghanzanfar Aslam

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse for 2023	14
Noter	15-19

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for GAPJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023.

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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 15. april 2024

Direktion:

Mohammad Ghanzafar Aslam

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GAPJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GAPJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, 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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 15. april 2024

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 investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret med udgangspunkt i 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. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud før skat på tkr. 13.621, og et underskud på tkr. 10.475 efter skat.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11 og IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Virksomhedens nettoomsætning genereres af køb og salg af ejendomme og udlejning, samt hermed beslægtet virksomhed.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendomme, herunder fællesudgifter, ejendomsskat, vedligeholdelse mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

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 anskaffelsessum 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.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 administrationsselskabet 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 indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note		2022 tkr.
Bruttofortjeneste		4.562.541	5.187
Personaleomkostninger	2	-976.646	-616
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-51.446	-55
Andre driftsomkostninger		-7.875	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		-14.328.489	685
Driftsresultat		-10.801.915	5.201
Andre finansielle indtægter		156	387
Andre finansielle omkostninger	4	-2.819.261	-2.179
Resultat før skat		-13.621.020	3.409
Skat af årets resultat	5	3.146.342	-614
Årets resultat		-10.474.678	2.795
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-10.474.678	2.795
I alt disponering		-10.474.678	2.795

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver	Note		2022 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	155.196.431	163.453
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	70.687	130
Materielle anlægsaktiver i alt		155.267.118	163.583
Anlægsaktiver i alt		155.267.118	163.583
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		307.400	380
Periodeafgrænsningsposter		61.939	0
Tilgodehavender i alt		369.339	380
Likvide beholdninger		0	12
Omsætningsaktiver i alt		369.339	392
Aktiver i alt		155.636.457	163.975
 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	 8		

Balance pr. 31. december 2023

Passiver	Note	2023	2022
		tkr.	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		42.380.962	52.855
Egenkapital i alt		42.580.962	53.055
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		9.339.551	12.486
Hensatte forpligtigelser i alt		9.339.551	12.486
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	9		
Realkreditinstitutter		65.028.152	66.995
Anden gæld		31.634.538	24.145
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		96.662.690	91.140
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	2.021.943	2.080
Sambeskatningsbidrag		0	366
Kreditinstitutter		396.393	292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		416.897	220
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.231	141
Anden gæld		4.096.790	4.195
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		7.053.254	7.294
Gældsforpligtigelser i alt		103.715.944	98.434
Passiver i alt		155.636.457	163.975
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	200.000	52.855.641
Årets resultat	0	-10.474.679
	0	-10.474.679
Egenkapital, ultimo	200.000	42.380.962
Egenkapital, ultimo		42.580.962

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2019</u>	<u>Regnskabs- året 2020</u>	<u>Regnskabs- året 2021</u>	<u>Regnskabs- året 2022</u>	<u>Regnskabs- året 2023</u>
Selskabskapital, primo	50.000	50.000	180.000	180.000	200.000
Tilgang ved fusion eller køb	0	125.000	0	20.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	5.000	0	0	0
Ultimo	50.000	180.000	180.000	200.000	200.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

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.

		2022 tkr.
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	807.851	424
Pensioner	96.943	118
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	71.852	74
Personaleomkostninger i alt	976.646	616
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	6	9
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
3 anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	51.446	55
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	51.446	55
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.838	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.815.423	2.179
Andre finansielle omkostninger i alt	2.819.261	2.179
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	0	366
Regulering af udskudt skat	-3.146.342	248
Skat af årets resultat i alt	-3.146.342	614

Noter

		2022 tkr.
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	114.885.624	104.416
Tilgang i årets løb	<u>6.071.231</u>	<u>10.469</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>120.956.855</u>	<u>114.885</u>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-5.483
Tilbageførte af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>5.483</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	48.568.065	47.884
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>-14.328.489</u>	<u>684</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>34.239.576</u>	<u>48.568</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>155.196.431</u>	<u>163.453</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 2023, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2024.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på t.kr. 6.825 pr. 31.12.2023.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i København

2023	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	3,50-4,25%	5,50-6,50%
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

6 Investeringsejendomme (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Nordsjælland

2023	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	4,00-5,00%	7,00%
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

2023	<u>Bolig</u>	<u>Erhverv</u>
Afkastkrav	6,25%	7,25-7,75%
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.

Følsomhedsanalyse

Ledelsen overvåger følsomheden i værdiansættelsen ved følsomhedsanalyse af udsving i afkastkravet. Ved en generel stigning i afkastkravet på 0,5 % point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 142.462 t.kr., og ved et generelt fald i afkastkravet på 0,5 % point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 170.592 t.kr.

Noter

		2022 tkr.
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum, primo	279.731	280
Afgang i årets løb	-22.500	0
Anskaffelsessum, ultimo	257.231	280
Af-/nedskrivninger, primo	-149.723	-94
Årets afskrivninger	-51.446	-56
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	14.625	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	-186.544	-150
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.687	130

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

	Indregnet værdi pr. 31. december 2023	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Investerings ejendomme	155.196.431	0	14.328.489	0
Langfristede 9 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	2.021.943	10.359.734	54.668.418	67.050.095
Anden gæld	0	0	31.634.538	31.634.538
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	2.021.943	10.359.734	86.302.956	98.684.633

Noter

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.050 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 155.196 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.