

GEAS Holding ApS
Naverland 4, 2600 Glostrup

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 36 54 91 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

Bo Schack
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 9 Selskabsoplysninger
- 10 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 11 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Resultatopgørelse
- 16 Balance
- 18 Egenkapitalopgørelse
- 19 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for GEAS Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. juni 2024

Direktion

David Emil Kaastrup-Olsen
Direktør

Bo Schack
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i GEAS Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion, Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har revideret årsregnskabet for GEAS Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Afkræftende konklusion, statsautoriseret revisor Bjarne Albrechtsen

Vi har revideret årsregnskabet for GEAS Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Grundlag for konklusion, Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 revisorers 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.

Grundlag for afkræftende konklusion, statsautoriseret revisor Bjarne Albrechtsen

Unighed med ledelsen - manglende omtale af retssag

Der er afsagt landsretsdømme den 21. maj 2021 og konsekvenserne antages at indebære hel eller delvis tilbageførsel eller kompensation for erhvervelsen af Glostrup Erhvervsejendomme A/S. Selskabet er sagsøgt med krav om tilbageførsel af Glostrup Erhvervsejendomme A/S til Julius M. Goldschmidt Holding A/S. Selskabet risikerer at tabe både ejerskabet og købesummen ved en tilbageførsel. Ledelsen anser det for usandsynligt, at sagen tabes, og har omtalt landsretsdommen i note 11 uden angivelse af den beløbsmæssige risiko. Efter vores opfattelse burde den beløbsmæssige risiko have været omtalt i en note. Den beløbsmæssige risiko udgør mellem kr. 72 mio. og kr. 102 mio.

Unighed med ledelsen - måling af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Selskabets kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder bestående af Glostrup Erhvervsejendomme A/S er indregnet i balancen med kr. 102 mio. Under hensyntagen til ovenstående landsretsdømme af 21. maj 2021 er værdiansættelsen efter vores opfattelse vurderet for højt. En nedskrivning til skønnet nettorealiseringsværdi vil indebære, at værdien af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder reduceres til mellem kr. 0,0 mio. og kr. 30,0 mio. Nedskrivningen vil reducere årets resultat med mellem kr. 72 mio. til kr. 102 mio. kr., egenkapitalen med mellem kr. 72 mio. til kr. 102 mio. kr. og skat med kr. 0,0 mio.

Unighed med ledelsen - manglende omtale af usikkerhed

Årsregnskabet indeholder ikke omtale af den usikkerhed, der er forbundet med målingen af værdien af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder. Den manglende omtale af usikkerheden er efter vores opfattelse i strid med årsregnskabsloven.

Unighed med ledelsen - fortsat drift

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Af årsregnskabets note 1 om

usikkerhed om going concern fremgår usikkerhed om tilstrækkelig likviditet til betaling af renter og afdrag på gæld, men usikkerheden ved tilbageførslen af ejerskabet til Glostrup Erhvervsejendomme A/S fremgår ikke. Selskabet vil ikke efter vores vurdering kunne fortsætte driften hvis ejerskabet til Glostrup Erhvervsejendomme A/S skal tilbageføres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Årsregnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven have været udarbejdet under hensyntagen til landsretsdom af 21. maj 2021, og indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde have været ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på oplysninger i note 1 i årsregnskabet, hvor det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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, Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen, statsautoriseret revisor Bjarne Albrechtsen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Ved gennemlæsningen af ledelsesberetningen har vi konstateret, at ledelsesberetningen ikke indeholder en retvisende redegørelse for de væsentlige forhold som fremgår af vores ovenstående forbehold. Baseret på det udførte arbejde er det derfor vores opfattelse, at ledelsesberetningen ikke er i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Som det fremgår af ovenstående har vi afgivet en Afkræftende konklusion.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering, Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har ingen rapporteringsforpligtelser i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering, statsautoriseret revisor Bjarne Albrechtsen

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om ulovlig selvfinansiering

Selskabet har i strid med selskabslovens § 206 pantsat aktiverne i Target selskabet Glostrup Erhvervsejendomme A/S samt dette selskabs datterselskaber for blandt andet at kunne betale købesummen på kr. 30,0 mio., hvorved ledelsen kan ifalde ansvar, og kan straffes efter selskabsloven § 367.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 28. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
mne12177

Selskabsoplysninger

Selskabet

GEAS Holding ApS
Naverland 4
2600 Glostrup

CVR-nr.: 36 54 91 49
Stiftet: 20. februar 2015
Hjemsted: Glostrup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

David Emil Kaastrup-Olsen, Direktør
Bo Schack, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Alle 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er investeringsvirksomhed.

Usikkerhed om going concern

Selskabet er finansieret af ekstern gæld til kreditinstitutter på nominelt 76,8 mio. kr., som er afdragsfri indtil forfald i 2025. Den løbende forrentning af gælden finansieres af ejendomsdriften og i nødvendigt omfang frasalg af ejendomme i porteføljen i dattervirksomhederne. Det forventes, at ejendomssalg kan realiseres i takt med likviditetsbehovet opstår, herunder ved hovedstolens forfald i 2025. Forholdet indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at ejendomsdriften og mulige frasalg af ejendomme vil kunne realiseres i takt med likviditetsbehovet opstår, hvorfor årsregnskabet er aflagt ud fra going concern forudsætningen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til omtalen ovenfor. Årsrapporten er herudover ikke påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i november 2023 erhvervet samtlige kapitalandele i Glostrup Erhvervsjendomme A/S inkl. dets 5 datterselskaber for 30 mio. kr. i henhold til en købsoption. Købet har medført en gevinst i form af badwill på ca. 68 mio. kr. efter modregning af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, som anses for realiseret pr. overtagelsesdagen, og som er indtægtsført i regnskabsåret. Gevinsten er udtryk for, at købsprisen er lavere end den regnskabsmæssige egenkapital pr. overtagelsesdagen, hvorfor der straks realiseres en gevinst, da kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter indre værdis metode i henhold til den valgte regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 527.847 kr. mod -210.422 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 71.220.632 kr. mod -226.032 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GEAS Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden 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 sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uer holdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en uderbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og 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.

Selskabsskat og udskudt skat

GEAS Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet 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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	527.847	-210.422
3 Personaleomkostninger	-240.000	-8.333
Driftsresultat	287.847	-218.755
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	72.127.695	0
4 Andre finansielle indtægter	1.408.000	1.298
5 Øvrige finansielle omkostninger	-2.856.903	-8.575
Resultat før skat	70.966.639	-226.032
6 Skat af årets resultat	253.993	0
Årets resultat	71.220.632	-226.032
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.086.989	0
Overføres til overført resultat	67.133.643	0
Disponeret fra overført resultat	0	-226.032
Disponeret i alt	71.220.632	-226.032

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	102.127.695	0
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.456.250	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>135.583.945</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>135.583.945</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	253.993	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	286
	Tilgodehavender i alt	<u>253.993</u>	<u>286</u>
	Likvide beholdninger	<u>271.859</u>	<u>8.076</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>525.852</u>	<u>8.362</u>
	Aktiver i alt	<u>136.109.797</u>	<u>8.362</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.086.989	0
Overført resultat	66.888.407	-245.236
Egenkapital i alt	<u>71.025.396</u>	<u>-195.236</u>
Gældsforpligtelser		
9 Kreditinstitutter i øvrigt	64.800.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>64.800.000</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.500	119.598
Anden gæld	279.901	84.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>284.401</u>	<u>203.598</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>65.084.401</u>	<u>203.598</u>
Passiver i alt	<u>136.109.797</u>	<u>8.362</u>
1 Usikkerhed om going concern		
2 Usædvanlige forhold i årsrapporten		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	0	-19.204	30.796
Forslag til resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-226.032</u>	<u>-226.032</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	0	-245.236	-195.236
Forslag til resultatdisponering	<u>0</u>	<u>4.086.989</u>	<u>67.133.643</u>	<u>71.220.632</u>
	<u>50.000</u>	<u>4.086.989</u>	<u>66.888.407</u>	<u>71.025.396</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet er finansieret af ekstern gæld til kreditinstitutter på nominelt 76,8 mio. kr., som er afdragsfri indtil forfald i 2025. Den løbende forrentning af gælden finansieres af ejendomsdriften og i nødvendigt omfang frasalg af ejendomme i porteføljen i dattervirksomhederne. Det forventes, at ejendomssalg kan realiseres i takt med likviditetsbehovet opstår, herunder ved hovedstolens forfald i 2025. Forholdet indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at ejendomsdriften og mulige frasalg af ejendomme vil kunne realiseres i takt med likviditetsbehovet opstår, hvorfor årsregnskabet er aflagt ud fra going concern forudsætningen.

2. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har i november 2023 erhvervet samtlige kapitalandele i Glostrup Erhvervsejendomme A/S inkl. dets 5 datterselskaber for 30 mio. kr. i henhold til en købsoption. Købet har medført en gevinst i form af badwill på ca. 68 mio. kr. efter modregning af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, som anses for realiseret pr. overtagelsesdagen, og som er indtægtsført i regnskabsåret. Gevinsten er udtryk for, at købsprisen er lavere end den regnskabsmæssige egenkapital pr. overtagelsesdagen, hvorfor der straks realiseres en gevinst, da kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter indre værdis metode i henhold til den valgte regnskabspraksis. Årsrapporten er herudover ikke påvirket af væsentlige usædvanlige forhold.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>240.000</u>	<u>8.333</u>
	<u>240.000</u>	<u>8.333</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	1.408.000	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.298</u>
	<u>1.408.000</u>	<u>1.298</u>
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	543.750	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.313.153</u>	<u>8.575</u>
	<u>2.856.903</u>	<u>8.575</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
6. Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	-253.993	0	
	<u>-253.993</u>	<u>0</u>	
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Tilgang i årets løb	30.000.000	0	
Kostpris 31. december 2023	<u>30.000.000</u>	<u>0</u>	
Årets resultat før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	4.086.989	0	
Indtægtsførsel af badwill	68.040.706	0	
Opskrivninger 31. december 2023	<u>72.127.695</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>102.127.695</u>	<u>0</u>	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Glostrup Erhvervsejendomme A/S,	100 %	102.127.695	-20.212.561
		<u>102.127.695</u>	<u>-20.212.561</u>
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
Tilgang i årets løb	33.456.250	0	
Kostpris 31. december 2023	<u>33.456.250</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>33.456.250</u>	<u>0</u>	
9. Kreditinstitutter i øvrigt			
Andre kreditinstitutter	76.800.000	0	
Amortiseret kurstab	-12.000.000	0	
	<u>64.800.000</u>	<u>0</u>	

Hele gælden forfalder i november 2025 og dermed indenfor 5 år.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt to ejerpandebrev på henholdsvis 31,9 mio. kr. 44,6 mio. kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er den 21. maj 2021 afsagt landsretsdom i sag mellem Julius M. Goldschmidt Holding A/S og minoritetsaktionærer. Dommen kan få indirekte betydning for selskabet, da denne muligvis kan danne grundlag for senere krav mod selskabet om hel eller delvis tilbageførsel eller kompensation af de omhandlede transaktioner af kapitalandele i Glostrup Erhvervsjendomme A/S i henholdsvis 2015, 2018 og 2023.

Ved regnskabsaflæggelsen er forudsat, at eventuelle krav ikke vil have nogen væsentlig økonomisk betydning. Det skal desuden understreges, at der ikke er rejst aktuelle krav mod selskabet.

Selskabet har modtaget stævning med påstand om manglende korrekt registrering af overdragelse af 3.178 anpartar i selskabet med krav om tabserstatning og omkostningerstatning anslået til t.kr. 500 af modparten. Der er tillige rejst påstand om ledelsesansvar i forhold til reglerne i Selskabsloven. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke for nuværende har modtaget tilstrækkelig dokumentation til at foretage anden registrering i ejerbog end den faktisk udførte, hvorfor ledelsen ikke forventer at blive pålagt tabserstatning.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.