

Ejendomsaktieselskabet Gentofte Søpark

c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S, Toldbodgade 36A, 1253 København K

CVR-nr. 25 13 60 12

Årsrapport

1. april 2021 - 31. marts 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. august 2022.

H. C. Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. april 2021 - 31. marts 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for Ejendomsaktieselskabet Gentofte Søpark.

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. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. august 2022

Direktion

Hans Christian Hansen

Bestyrelse

Søren Lynggaard-Petersen
Formand

Stig Bigaard

Ib Michaelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Gentofte Søpark

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Gentofte Søpark for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 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.

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 regnskabsbrugere 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 den 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

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.

København, den 23. august 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Gentofte Søpark
c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S
Toldbodgade 36A
1253 København K

CVR-nr.: 25 13 60 12

Regnskabsår: 1. april 2021 - 31. marts 2022

Bestyrelse

Søren Lynggaard-Petersen, Formand
Stig Bigaard
Ib Michaelsen

Direktion

Hans Christian Hansen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ejendommen

Ejendommen er opført i midten af 1950'erne som udlejningsejendom, og er senere udstykket i ejerlejligheder. Restejendommen består af 19 lejligheder.

Matr. nr.: 9 at Vangede By og Sogn.

Beliggende: Tværbommen 3 - 59 m.fl., 2820 Gentofte.

Fordelingstal for usolgte lejligheder er 1.242 af et samlet fordelingstal på 12.785.

Ejendommen er forsikret gennem ejerforeningen.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og forestå drift af en udlejningsejendom samt realisere beholdningen af ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 806 t.kr. mod 898 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11.113 t.kr. mod 3.117 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for realiseret som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Gentofte Søpark 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af lejligheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets ledelse, administration og revision mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsejendomme

Ejendommen er optaget til markedsværdi baseret på senest kendte salgsværdier med fradrag af beløb til dækning af salgsomkostninger og det forhold, at lejlighederne er udlejet og dermed ikke frigjort til salg.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsætning	806.121	898.444
Andre driftsindtægter	2.230.638	1.862.899
Andre eksterne omkostninger	-144.505	-73.393
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-507.428	-4.466.238
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.788.000	6.040.000
Bruttoresultat	14.172.826	4.261.712
Andre finansielle indtægter	117	4.688
Øvrige finansielle omkostninger	-24.076	-23.086
Resultat før skat	14.148.867	4.243.314
1 Skat af årets resultat	-3.035.802	-1.126.576
Årets resultat	11.113.065	3.116.738
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	8.680.000	4.960.000
Overføres til overført resultat	2.433.065	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.843.262
Disponeret i alt	11.113.065	3.116.738

Balance 31. marts

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>36.700.000</u>	<u>27.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.700.000</u>	<u>27.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.700.000</u>	<u>27.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.776	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	117.444
	Andre tilgodehavender	1.661	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>93.896</u>	<u>214.968</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>107.333</u>	<u>332.412</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.958.065</u>	<u>3.335.620</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.065.398</u>	<u>3.668.032</u>
	Aktiver i alt	<u>39.765.398</u>	<u>31.068.032</u>

Balance 31. marts

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	620.000	620.000
Overført resultat	24.253.032	21.819.967
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.680.000	4.960.000
Egenkapital i alt	33.553.032	27.399.967
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.459.740	3.239.720
Hensatte forpligtelser i alt	5.459.740	3.239.720
Gældsforpligtelser		
Deposita	230.342	256.022
Langfristede gældsforpligtelser i alt	230.342	256.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.863	138.589
Selskabsskat	421.782	0
Anden gæld	31.639	33.734
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	522.284	172.323
Gældsforpligtelser i alt	752.626	428.345
Passiver i alt	39.765.398	31.068.032

3 Oplysninger om dagsværdi**4 Eventualposter**

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	815.782	182.556
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.220.020</u>	<u>944.020</u>
	<u>3.035.802</u>	<u>1.126.576</u>
	<u>31/3 2022</u>	<u>31/3 2021</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2021	1.012.243	1.104.146
Afgang i året	<u>-91.903</u>	<u>-91.903</u>
Kostpris 31. marts 2022	<u>920.340</u>	<u>1.012.243</u>
Regulering til dagsværdi 1. april 2021	26.387.757	22.195.854
Årets regulering til dagsværdi	11.788.000	6.040.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.396.097</u>	<u>-1.848.097</u>
Regulering til dagsværdi 31. marts 2022	<u>35.779.660</u>	<u>26.387.757</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	<u>36.700.000</u>	<u>27.400.000</u>

Selskabets lejligheder er i årsrapporten optaget til skønnet dagsværdi, opgjort ud fra seneste kendte salgspriser for selskabets solgte lejligheder. På baggrund af de kendte salgspriser beregnes en gennemsnitlig salgspris pr. kvm, som anvendes som udgangspunkt for værdiansættelsen.

Ejendommen optages til 80 % af den beregnede salgsværdi, for at dække salgsmkostninger, vedligeholdelsesstand og at lejlighederne ikke er frigjort til salg.

Den gennemsnitlige salgspris pr. kvm. anvendt som udgangspunkt for værdiansættelsen er beregnet til t.kr. 33 og er beregnet på baggrund af salgspriser på imellem t.kr. 28 og t.kr. 36 pr. kvm.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. marts 2022	36.700.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>11.788.000</u>

Noter

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsestilsvær	<u>kr.</u>
Indvendig vedligeholdelse § 22	613.738
Udvendig vedligeholdelse § 18	0