
Gentofte Ejendomsselskab, Kommenditejendoms- selskab

Lønholtvej 3, 3480 Fredensborg

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 29 82 54 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/6 2021

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Gentofte Ejendomsselskab, Kommenditejendomsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 22. juni 2021

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Bestyrelse

Ole Schielder Kristoffersen
formand

Steen Skallebæk

Carsten Viggo Bæk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Gentofte Ejendomsselskab, Kommenditejendomsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Gentofte Ejendomsselskab, Kommenditejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 22. juni 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

mne31489

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gentofte Ejendomsselskab, Kommenditejendomsselskab Lønholtvej 3 3480 Fredensborg CVR-nr.: 29 82 54 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 13. november 2006 Regnskabsår: 14. regnskabsår Hjemstedskommune: Fredensborg
Bestyrelse	Ole Schielder Kristoffersen, formand Steen Skallebæk Carsten Viggo Bæk
Direktion	Carsten Viggo Bæk
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 8.676.405, heraf værdireguleringer på DKK 2.575.527, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 76.068.105.

Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning		8.474.942	7.944.818
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.182.106	-696.029
Andre eksterne omkostninger		-248.205	-155.885
Bruttoresultat før værdireguleringer		7.044.631	7.092.904
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	2.575.527	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		9.620.158	7.092.904
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-7.248	0
Resultat før finansielle poster		9.612.910	7.092.904
Finansielle indtægter		89.216	0
Finansielle omkostninger		-1.025.721	-1.335.021
Resultat før skat		8.676.405	5.757.883
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		8.676.405	5.757.883

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Udlodning	3.000.000	0
Overført resultat	5.676.405	5.757.883
	8.676.405	5.757.883

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	4	150.000.000	145.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	65.229	0
Materielle anlægsaktiver		150.065.229	145.000.000
Anlægsaktiver		150.065.229	145.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	558.201
Andre tilgodehavender		1.144.442	1.238.778
Periodeafgrænsningsposter		190.843	0
Tilgodehavender		1.335.285	1.796.979
Likvide beholdninger		4.606.537	6.248.726
Omsætningsaktiver		5.941.822	8.045.705
Aktiver		156.007.051	153.045.705

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Stamkapital		1.204.000	1.204.000
Overført resultat		74.864.105	69.187.700
Egenkapital		76.068.105	70.391.700
Gæld til realkreditinstitutter		67.050.374	69.943.594
Langfristede gældsforpligtelser	5	67.050.374	69.943.594
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.858.026	3.247.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.008.060	191.608
Deposita		1.001.597	992.126
Anden gæld		8.020.889	8.278.942
Kortfristede gældsforpligtelser		12.888.572	12.710.411
Gældsforpligtelser		79.938.946	82.654.005
Passiver		156.007.051	153.045.705
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.204.000	69.187.700	70.391.700
Udlodning	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	8.676.405	8.676.405
Egenkapital 31. december	<u>1.204.000</u>	<u>74.864.105</u>	<u>76.068.105</u>

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendom.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt skal vurdere værdien af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

For yderligere oplysninger henvises til note 4.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.575.527</u>	<u>0</u>
	<u>2.575.527</u>	<u>0</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>72.477</u>
Kostpris 31. december	<u>72.477</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	<u>7.248</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>7.248</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>65.229</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	88.664.651
Tilgang i årets løb	2.424.473
Kostpris 31. december	<u>91.089.124</u>
Værdireguleringer 1. januar	56.335.349
Årets værdireguleringer	2.575.527
Værdireguleringer 31. december	<u>58.910.876</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>150.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen efter ÅRL § 38. Der anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor dagsværdi af ejendomme tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

Ejendommen er vurderet ud fra de faktiske forhold på balancedagen og dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	150.000.000	145.000.000
Karakteristika: Erhvervsudlejning		
Beliggenhed: Gentofte		
Antal kvadratmeter:	5.712	5.712
Tomgang	0%	0%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse:	5,0%	5,25%
Afkastkrav er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.		

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	49.825.682	53.402.407
Mellem 1 og 5 år	17.224.692	16.541.187
Langfristet del	<u>67.050.374</u>	<u>69.943.594</u>
Inden for 1 år	2.858.026	3.247.735
	<u>69.908.400</u>	<u>73.191.329</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendom med en regnskabsmæssig værdi på	150.000.000	145.000.000
--	-------------	-------------

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gentofte Ejendomsselskab, Kommenditejendomsselskab for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration mv.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen.

Dagsværdien fastsættes på baggrund af en afkastbaseret model, ”normalindtjeningsmodellen”, hvor dagsværdi af ejendomme tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.