



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

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

GAPJ Ejendomme ApS

**Skjulhøj Allé 15
2720 Vanløse**

CVR nr. 35 68 34 45

Årsrapport for 1. januar 2022 til 31. december 2022

9. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 1. juni 2023
Dirigent

Navn: Mohammad Ghanzanfar Aslam

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse for 2022	14
Noter	15-19

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for GAPJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022.

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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 10. maj 2023

Direktion:

Mohammad Ghanzanfar Aslam

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GAPJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GAPJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, 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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 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 revisors 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 10. maj 2023

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

mne31385

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

GAPJ Ejendomme ApS
Skjulhøj Allé 15
2720 Vanløse

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

Direktion:

Mohammad Ghanzanfar Aslam

Revisor:

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 3.409, og et overskud på tkr. 2.795 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Refunderet syge- og barselsdagpenge samt løntilskud m.m. er omklassificeret fra "personaleomkostninger" til "andre driftsindtægter". Sammenligningstallene er rettet tilsvarende. Ellers er den anvendte regnskabspraksis 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

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

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 administrationsselskab 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

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

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Der afskrives ikke på investerings ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2022

	Note		2021 tkr.
Bruttofortjeneste		5.188.244	4.664
Personaleomkostninger	2	-616.016	-234
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-55.946	-51
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		684.244	0
Driftsresultat		5.200.526	4.379
Andre finansielle indtægter		387.333	0
Andre finansielle omkostninger	4	-2.179.357	-2.019
Resultat før skat		3.408.502	2.360
Skat af årets resultat	5	-613.065	-224
Årets resultat		2.795.437	2.136
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.795.437	2.136
I alt disponering		2.795.437	2.136

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note		2021 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investerings ejendomme	6	163.453.689	150.371
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	130.008	186
Materielle anlægsaktiver i alt		163.583.697	150.557
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		163.583.697	150.557
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		379.940	339
Tilgodehavender i alt		379.940	339
Likvide beholdninger		12.255	0
Omsætningsaktiver i alt		392.195	339
Aktiver i alt		163.975.892	150.896
Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	9		

Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note		2021 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		200.000	180
Overført resultat		52.855.640	48.319
Egenkapital i alt		53.055.640	48.499
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		12.485.893	11.958
Hensatte forpligtigelser i alt		12.485.893	11.958
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	10		
Realkreditinstitutter		66.995.243	58.485
Kreditinstitutter		0	2
Anden gæld		24.144.243	23.674
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		91.139.486	82.161
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	2.080.837	1.949
Sambeskatningsbidrag		365.321	224
Kreditinstitutter		291.804	1.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		220.353	597
Anden gæld		4.336.558	4.505
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		7.294.873	8.278
Gældsforpligtigelser i alt		98.434.359	90.439
Passiver i alt		163.975.892	150.896
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	180.000	48.319.727
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv.	20.000	1.740.476
	200.000	50.060.203
Årets resultat	0	2.795.437
	0	2.795.437
Egenkapital, ultimo	200.000	52.855.640
Egenkapital, ultimo		53.055.640

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2018	Regnskabs- året 2019	Regnskabs- året 2020	Regnskabs- året 2021	Regnskabs- året 2022
Selskabskapital, primo	50.000	50.000	50.000	180.000	180.000
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv.	0	0	125.000	0	20.000
Kontant kapitaludvidelse	0	0	5.000	0	0
Ultimo	50.000	50.000	180.000	180.000	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.

		2021 tkr.
2 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	424.643	60
Pensioner	117.427	110
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	73.946	64
Personaleomkostninger i alt	616.016	234
 Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	9	8
 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 3 anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	55.946	51
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	55.946	51
 4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	2.179.357	2.018
Andre finansielle omkostninger i alt	2.179.357	2.019
 5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	365.321	224
Regulering af udskudt skat	247.744	0
Skat af årets resultat i alt	613.065	224

Noter

		2021 tkr.
6 Investerings ejendomme		
Anskaffelsessum, primo	104.416.622	86.638
Tilgang i årets løb	10.469.002	15.779
Anskaffelsessum, ultimo	114.885.624	102.417
Af-/nedskrivninger, primo	-5.483.138	-5.413
Tilbageførte af- og nedskrivninger	5.483.138	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	0	-5.413
Værdiregulering til dagsværdi, primo	47.883.821	0
Praksisændring	0	53.367
Årets værdiregulering til dagsværdi	684.244	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	48.568.065	53.367
Regnskabsmæssig værdi ultimo	163.453.689	150.371

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 2022, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2023.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på t.kr. 6.825 pr. 31.12.2022.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i København

2022	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	3,25-3,75%	5,50-6,25%
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 Investerings ejendomme (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Nordsjælland

2022	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	3,75-4,75%	6,50%
Administration i % af lejen	3,00%	3,00%
Strukturel tomgang	0,00%	0,00-10,00%

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

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

2022	Bolig	Erhverv
Afkastkrav	6,75%	7,75-8,50%
Administration i % af lejen	3,00%	3,00%
Strukturel tomgang	0,00-10,00%	0,00-15,00%

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

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 148.940 t.kr., og ved et generelt fald i afkastkravet på 0,5 % point vil ejendomsporteføljen have en værdi på 181.291 t.kr.

7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum, primo	279.731	248
Tilgang i årets løb	0	32
Anskaffelsessum, ultimo	279.731	280
Af-/nedskrivninger, primo	-93.777	-43
Årets afskrivninger	-55.946	-51
Af-/nedskrivninger, ultimo	-149.723	-94
Regnskabsmæssig værdi ultimo	130.008	186

2021
tkr.

Noter

		2021 tkr.
8 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsessum, primo	0	40
Afgang i årets løb	0	-40
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-20
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	20
Af-/nedskrivninger, ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

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

	Indregnet værdi pr. 31. december 2022	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Investeringsejendomme	163.453.689	684.244	0	0

Langfristede 10 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	2.079.472	9.730.177	57.265.066	69.074.715
Kreditinstitutter	1.365	0	0	1.365
Anden gæld	0	0	24.144.243	24.144.243
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	2.080.837	9.730.177	81.409.309	93.220.323

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

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

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.844 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 163.454 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.