

**G & J Ejendomme A/S**  
Rudolfgårdsvej 17, 8260 Viby J

**CVR-nr. 12 88 43 70**

**Årsrapport 2019/20**

**(31. Regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 28. januar 2021

Ejler Christian Frostholt Holch  
Dirigent

| <b>Indholdsfortegnelse</b>                 | <b>Side</b> |
|--------------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger                        | 1           |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 4       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 5 - 7       |
| Resultatopgørelse                          | 8           |
| Aktiver                                    | 9           |
| Passiver                                   | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11          |
| Noter                                      | 12          |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet:**

G & J Ejendomme A/S  
Rudolfgårdsvej 17  
8260 Viby J

CVR-nr.: 12884370  
Stiftelsesdato: 1. april 1989  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

**Bestyrelse:**

Ejler Christian Frostholt Holch, Formand  
Gitte Kathrine Lildballe  
Jan Overgaard Lildballe

**Direktion:**

Jan Overgaard Lildballe, Direktør

**Revisor:**

DLBR Revision, Godkendt revisionsanpartsselskab  
Agro Food Park 13  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 32451195

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for G & J Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, d. 10. december 2020

### Direktion:

---

Jan Overgaard Lildballe  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Ejler Christian Frostholt Holch  
Formand

---

Gitte Kathrine Lildballe

---

Jan Overgaard Lildballe

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i G & J Ejendomme A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for G & J Ejendomme A/S for regnskabsåret 2019/20. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Den uafhængige revisors erklæring**

Aarhus N, d. 10. december 2020

DLBR Revision, Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 45 11 95

---

Jens Faurholt  
Registreret revisor  
mne33755

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for G & J Ejendomme A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 og nedskrivninger.

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.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed

#### Skatteomkostninger

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.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Avendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et afkastkrav på 7-8%.

##### Tilgodehavender

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

##### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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%.



**ÅRSREGNSKAB****ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 op tagelses tidspunktet.

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

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2019/20

|                                                                   | 2019/20        | 2018/19        |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Note                                                              | kr.            | kr.            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          | <b>435.216</b> | <b>194.437</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -40.153        | -9.847         |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver                        | -10.049        | 6.404          |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>                                  | <b>385.014</b> | <b>190.994</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       | 0              | 11.768         |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   | -36.885        | -136.907       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 | <b>348.129</b> | <b>65.855</b>  |
| Skat af ordinært resultat                                         | -76.588        | -14.606        |
| <b>Årets resultat</b>                                             | <b>271.541</b> | <b>51.249</b>  |
| <b>Resultatdisponering:</b>                                       |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                   | 200.000        | 0              |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen              | 1.600.000      | 0              |
| Overført resultat                                                 | -1.528.459     | 51.249         |
| <b>I alt disponering</b>                                          | <b>271.541</b> | <b>51.249</b>  |

## ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

## AKTIVER

|                                              | Note | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.   |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Anlægsaktiver:</b>                        |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                        |      | 5.200.000        | 5.200.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 0                | 156.153          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>5.200.000</b> | <b>5.356.153</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>5.200.000</b> | <b>5.356.153</b> |
| <b>Omsætningsaktiver:</b>                    |      |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 159.614          | 4.853            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                | 8.925            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                | 95.825           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>159.614</b>   | <b>109.603</b>   |
| Likvide beholdninger                         |      | 243.316          | 1.283.467        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>402.930</b>   | <b>1.393.070</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>5.602.930</b> | <b>6.749.223</b> |

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

## PASSIVER

|                                                           | Note     | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.   |
|-----------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                        |          | 500.000          | 500.000          |
| Overført resultat                                         |          | 220.534          | 1.748.993        |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen           |          | 200.000          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                                        |          | <b>920.534</b>   | <b>2.248.993</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                             |          | 809.357          | 732.769          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                             |          | <b>809.357</b>   | <b>732.769</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                            |          | 2.683.160        | 2.839.522        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    | <b>1</b> | <b>2.683.160</b> | <b>2.839.522</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                            |          | 156.362          | 159.478          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                  |          | 9.500            | 641.995          |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder           |          | 629.794          | 0                |
| Anden gæld                                                |          | 266.532          | 126.466          |
| Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter              |          | 127.691          | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |          | <b>1.189.879</b> | <b>927.939</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |          | <b>3.873.039</b> | <b>3.767.461</b> |
| <b>Passiver</b>                                           |          | <b>5.602.930</b> | <b>6.749.223</b> |
| <b>Oplysning om eventualforpligtelser</b>                 | <b>2</b> |                  |                  |
| <b>Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> | <b>3</b> |                  |                  |
| <b>Oplysning om selskabets væsentligste aktiviteter</b>   | <b>4</b> |                  |                  |

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019/20

|                               | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | Ekstraordi-<br>nært udbytte<br>indregnet<br>under egen-<br>kapitalen<br>kr. | Foreslået<br>udbytte<br>indregnet<br>under egen-<br>kapitalen<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Primo                         | 500.000                        | 1.748.993                   | 0                                                                           | 0                                                                    | <b>2.248.993</b>  |
| Årets resultat                |                                | 1.528.459                   | 1.600.000                                                                   | 200.000                                                              | <b>271.541</b>    |
| Betalt ekstraordinært udbytte |                                |                             | -1.600.000                                                                  |                                                                      | <b>-1.600.000</b> |
| <b>Ultimo</b>                 | <b>500.000</b>                 | <b>220.534</b>              | <b>0</b>                                                                    | <b>200.000</b>                                                       | <b>920.534</b>    |

**ÅRSREGNSKAB****NOTER****Note 1: Oplysning om langfristede gældsforpligtelser**

Af den langfristede gæld forfalder 2.063 tkr.

**Note 2: Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**Note 3: Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.839 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 5.200 tkr.

**Note 4: Oplysning om selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af udlejning af erhvervsejendomme.