

G & J Ejendomme A/S

Rudolfgårdsvej 17
8260 Viby J

CVR.nr.: 12 88 43 70

ÅRSRAPPORT 2022/2023

Regnskabsperiode: 1/10 2022 - 30/9 2023

(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
7. december 2023

Jan Overgaard Lildballe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5.
Ledelsesberetning	7.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/10 2022 - 30/9 2023	8.
Balance pr. 30/9 2023	9.
Egenkapitalopgørelse	11.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

CVR.nr.: 12 88 43 70

Regnskabsperiode: 1/10 2022 - 30/9 2023

Stiftelsesdato: 1/4 1989

Bestyrelse

Ejler Christian Frostholm Holch, formand
Gitte Kathrine Lildballe
Jan Overgaard Lildballe

Direktion

Jan Overgaard Lildballe

Revisor

HJ Revision
Godkendt revisionsanpartsselskab
Agro Food Park 13
8200 Aarhus N

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for G & J Ejendomme A/S.

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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 24. oktober 2023

Direktion

.....
Jan Overgaard Lildballe

Bestyrelse

.....
Ejler Christian Frostholt Holch (formand)

.....
Gitte Kathrine Lildballe

.....
Jan Overgaard Lildballe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i G & J Ejendomme A/S

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for G & J Ejendomme A/S for regnskabsåret 1/10 2022 - 30/9 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2022 - 30/9 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24. oktober 2023

HJ Revision
Godkendt revisionsanpartsselskab
(CVR.nr. 32451195)

Jens Faurholt
Registreret revisor
mne33755

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/10 2022 - 30/9 2023

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	428.157	457.545
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>-200.000</u>	<u>500.000</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	228.157	957.545
Andre finansielle omkostninger	<u>-18.454</u>	<u>-21.262</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	209.703	936.283
3 Skat af årets resultat	<u>-46.115</u>	<u>-205.966</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>163.588</u>	<u>730.317</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	0	350.000
Overført resultat	<u>163.588</u>	<u>380.317</u>
I ALT	<u>163.588</u>	<u>730.317</u>

Balance pr. 30/9 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
2 Investeringsejendomme	<u>5.500.000</u>	<u>5.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.500.000</u>	<u>5.700.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele, som er anlægsaktiver	<u>61.500</u>	<u>61.500</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>61.500</u>	<u>61.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.561.500</u>	<u>5.761.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>165.200</u>	<u>165.200</u>
Tilgodehavender i alt	<u>165.200</u>	<u>165.200</u>
Likvide beholdninger	<u>89.511</u>	<u>76.496</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>254.711</u>	<u>241.696</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.816.211</u>	<u>6.003.196</u>

Balance pr. 30/9 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	966.017	802.429
Forslag til udbytte	0	350.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.466.017</u>	<u>1.652.429</u>
3 Udskudt skat	<u>1.000.901</u>	<u>1.038.122</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.000.901</u>	<u>1.038.122</u>
4 Gæld til kreditinstitutter	2.217.087	2.372.089
Skyldig selskabsskat	<u>83.336</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.300.423</u>	<u>2.372.089</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	155.000	155.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.500	9.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	642.548	529.794
Skyldig selskabsskat	89.188	93.676
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>152.634</u>	<u>152.326</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.048.870</u>	<u>940.556</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>3.349.293</u>	<u>3.312.645</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.816.211</u>	<u>6.003.196</u>
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
8 Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022/2023

	<u>1/10 2022</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/09 2023</u>
Aktiekapital	500.000	0	0	0	500.000
Overført resultat	802.429	0	0	163.588	966.017
Forslag til udbytte	350.000	0	-350.000	0	0
	<u>1.652.429</u>	<u>0</u>	<u>-350.000</u>	<u>163.588</u>	<u>1.466.017</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn i året.

Note 2 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom med produktions- og administrationsfaciliteter beliggende i Aarhus. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad kan fastholdes til en leje svarende til det nuværende leje.

Afkastkravet udgør 8% pr. statusdagen.

Note 3 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af udskudt skat (indtægt)

<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
83.336	89.188
<u>-37.221</u>	<u>116.778</u>
<u>46.115</u>	<u>205.966</u>

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Kreditforening

Gæld i alt
Kortfristet del (1. års afdrag)
Langfristet gæld

<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<u>2.372.087</u>	<u>2.527.349</u>
2.372.087	2.527.349
<u>-155.000</u>	<u>-155.260</u>
<u>2.217.087</u>	<u>2.372.089</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	
<u>2.217.087</u>	<u>2.333.357</u>

Note 5 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, erhverv	<u>5.500.000</u>	<u>0</u>	<u>200.000</u>
	<u>5.500.000</u>	<u>0</u>	<u>200.000</u>

NOTER

Note 6 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for G & J Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.372 tkr, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2023 udgør 5.500 tkr.

Note 8 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022/2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

NOTER

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

NOTER

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, der ikke indregnes som kapitalandele, indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

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 værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den

NOTER

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 netto-skatteaktiver 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 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.