



# Georgsminde af 1993 ApS

Bosminde 17, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 17 07 49 38

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2024.

---

Charlotte Bræmer-Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Georgsminde af 1993 ApS.

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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 7. februar 2024

### Direktion

Charlotte Bræmer-Jensen

### Bestyrelse

Mikael Bræmer-Jensen

Klaus Bræmer-Jensen

Bo Bræmer-Jensen

Charlotte Bræmer-Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Georgsminde af 1993 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Georgsminde af 1993 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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 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

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Randers, den 7. februar 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jens Amstrup  
statsautoriseret revisor  
mne11905

Jens Henrik Ring Lauritsen  
registreret revisor  
mne4087

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Georgsminde af 1993 ApS Bosminde 17 8960 Randers SØ  CVR-nr.: 17 07 49 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mikael Bræmer-Jensen Klaus Bræmer-Jensen Bo Bræmer-Jensen Charlotte Bræmer-Jensen
<b>Direktion</b>	Charlotte Bræmer-Jensen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været dels at eje og administrere fast ejendom, dels at udøve anden finansiel virksomhed, herunder långivelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>762.929</b>	<b>619</b>
Andre finansielle indtægter	30.938	10
Øvrige finansielle omkostninger	-79.677	-46
<b>Resultat før skat</b>	<b>714.190</b>	<b>583</b>
2 Skat af årets resultat	-157.221	-132
<b>Årets resultat</b>	<b>556.969</b>	<b>451</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	60.000	0
Udbytte for regnskabsåret	488.000	471
Overføres til overført resultat	8.969	0
Disponeret fra overført resultat	0	-20
<b>Disponeret i alt</b>	<b>556.969</b>	<b>451</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>8.477.738</u>	<u>8.478</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.477.738</u>	<u>8.478</u>
4	Andre tilgodehavender	<u>640.613</u>	<u>694</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>640.613</u>	<u>694</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.118.351</u></b>	<b><u>9.172</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>318.801</u>	<u>364</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>318.801</u></b>	<b><u>364</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.437.152</u></b>	<b><u>9.536</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	2.823.111	2.815
Foreslået udbytte for regnskabsåret	488.000	471
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.811.111</u></b>	<b><u>3.786</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	884.357	863
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>884.357</u></b>	<b><u>863</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.358.818	4.415
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.358.818	4.415
Kortfristet del af langfristet gæld	64.215	78
Modtagne forudbetalinger fra kunder	162.058	188
Selskabsskat	4.114	58
Anden gæld	152.479	148
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	382.866	472
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.741.684</u></b>	<b><u>4.887</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.437.152</u></b>	<b><u>9.536</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	2.814.142	471.200	3.785.342
Udloddet udbytte	0	0	-471.200	-471.200
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.969	488.000	496.969
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	60.000	0	60.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-60.000	0	-60.000
	<b>500.000</b>	<b>2.823.111</b>	<b>488.000</b>	<b>3.811.111</b>

## Noter

---

	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Selskabet har ikke i indeværende og forrige regnskabsår haft ansatte udover ledelsen, der er honora aflønnet.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	136.114	110
Årets regulering af udskudt skat	21.107	22
	<u>157.221</u>	<u>132</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>8.477.738</u>	<u>8.478</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>8.477.738</u>	<u>8.478</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>8.477.738</u>	<u>8.478</u>
<p>Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Randers City. Ejendommen er fuldt udlejet til henholdsvis erhverv og bolig. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år. Som afkastkrav er anvendt 7,5% p.a.</p>		
<b>4. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2023	694.448	733
Afgang i årets løb	<u>-53.835</u>	<u>-39</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>640.613</u>	<u>694</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>640.613</u>	<u>694</u>
<p>Andre tilgodehavender består af gældsbeholdninger.</p>		

## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.478 t.kr.

### 6. **Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Georgsminde af 1993 ApS 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets ejendomme er kategoriseret således:

<i>Ejendomskategori</i>	<i>Beliggenhed</i>	<i>Afkastkrav</i>	
		2023	2022
Erhverv og beboelse	Randers City	7,5	7,5

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og dagsværdi. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre tilgodehavender

Gældsbrief/regreskrav, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.