



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

G.H. EJENDOMME A/S
BRØNSVIGVEJ 3, 7120 VEJLE ØST
ÅRSRAPPORT
1. APRIL 2021 - 31. MARTS 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2022

Claus Gustav Heede

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. april 2021 - 31. marts 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	G.H. EJENDOMME A/S Brønsvigvej 3 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 27 96 28 31 Stiftet: 29. august 2005 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. april 2021 - 31. marts 2022
Bestyrelse	Maria Hautorp Heede, formand Claus Gustav Heede Christina Hautorp Heede
Direktion	Claus Gustav Heede

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for G.H. 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. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. maj 2022

Direktion:

Claus Gustav Heede

Bestyrelse:

Maria Hautorp Heede
Formand

Claus Gustav Heede

Christina Hautorp Heede

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i G.H. EJENDOMME A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for G.H. EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 23. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31481

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.472.078	900.767
Personaleomkostninger.....	1	-532.003	-460.970
Af- og nedskrivninger.....		-89.776	-81.364
DRIFTSRESULTAT		850.299	358.433
Andre finansielle omkostninger.....	2	-351.508	-214.101
RESULTAT FØR SKAT		498.791	144.332
Skat af årets resultat.....	3	-112.299	-35.190
ÅRETS RESULTAT		386.492	109.142
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		386.492	109.142
I ALT		386.492	109.142

BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		140.346	210.534
Investeringsjendomme.....		26.356.791	25.584.706
Materielle anlægsaktiver.....	4	26.497.137	25.795.240
ANLÆGSAKTIVER.....		26.497.137	25.795.240
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	4.017
Andre tilgodehavender.....		78.391	158.430
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		49.632	0
Periodeafgrænsningsposter.....		56.156	37.918
Tilgodehavender.....		184.179	200.365
Likvide beholdninger.....		0	1.405.536
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		184.179	1.605.901
AKTIVER.....		26.681.316	27.401.141

BALANCE 31. MARTS

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		2.667.963	2.281.470
EGENKAPITAL.....		3.167.963	2.781.470
Hensættelse til udskudt skat.....		275.029	43.746
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		275.029	43.746
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.616.637	14.218.236
Anden gæld.....		305.367	299.222
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	13.922.004	14.517.458
Gæld til realkreditinstitutter.....		613.000	600.000
Gæld til pengeinstitutter.....		51.710	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	37.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		8.340.410	8.502.469
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.874	0
Anden gæld.....		269.326	918.998
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.316.320	10.058.467
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.238.324	24.575.925
PASSIVER.....		26.681.316	27.401.141
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. april 2021	500.000	2.281.471	2.781.471
Forslag til resultatdisponering		386.492	386.492
Egenkapital 31. marts 2022.....	500.000	2.667.963	3.167.963

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	499.162	448.073	
Pensioner.....	6.816	6.816	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.947	5.676	
Andre personaleomkostninger.....	17.078	405	
	532.003	460.970	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	157.644	91.475	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	193.864	122.626	
	351.508	214.101	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-49.632	0	
Regulering af udskudt skat.....	161.931	35.190	
	112.299	35.190	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. april 2021.....	350.937	25.584.705	
Tilgang.....	0	772.086	
Kostpris 31. marts 2022.....	350.937	26.356.791	
Af- og nedskrivninger 1. april 2021.....	140.403	0	
Årets afskrivninger	70.188	0	
Af- og nedskrivninger 31. marts 2022.....	210.591	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022.....	140.346	26.356.791	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for erhvervsjendom

Ejendommen er en industriejendom i Vejle, som er anskaffet i 2021. Ejendommens dagværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 633 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 764 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 131 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 7,3%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 7,3% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle.

Dagsværdi Erhverv og beboelsesejendom

Ejendommen består af udlejningsejendomme til beboelse og erhverv i Vejle. Dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.125 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.331 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 206 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 6,3%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 6,3% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/3 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/3 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.229.637	613.000	11.756.723	14.818.236
Anden gæld.....	305.367	0	0	299.222
	14.535.004	613.000	11.756.723	15.117.458

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CMC Holding Vejle A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.230 tkr., er der via pengeinstitut givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør 26.357 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for G.H. EJENDOMME A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.