



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 2023 - 31. MARTS 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2024

---

Claus Gustav Heede

**CVR-NR. 27 96 28 31**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2023 - 31. marts 2024
<b>Bestyrelse</b>	Maria Hautorp Heede, formand Claus Gustav Heede Christina Hautorp Heede
<b>Direktion</b>	Claus Gustav Heede

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

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 24. maj 2024

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 2023 - 31. marts 2024 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 24. maj 2024

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.285.767</b>	<b>1.263.869</b>
Personaleomkostninger.....	1	-737.707	-486.154
Af- og nedskrivninger.....		-38.460	-35.717
Andre driftsomkostninger.....		-60.895	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-463.603
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>448.705</b>	<b>278.395</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	10.130
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.214.540	-835.114
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-765.835</b>	<b>-546.589</b>
Skat af årets resultat.....	3	52.128	119.819
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-713.707</b>	<b>-426.770</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-713.707	-426.770
<b>I ALT</b> .....		<b>-713.707</b>	<b>-426.770</b>

## BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		38.443	76.903
Investeringsjendomme.....		26.356.793	29.581.791
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>26.395.236</b>	<b>29.658.694</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.395.236</b>	<b>29.658.694</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.470	1.800
Andre tilgodehavender.....		62.708	79.856
Periodeafgrænsningsposter.....		62.575	100.127
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>134.753</b>	<b>181.783</b>
Likvide beholdninger.....		0	10.740
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>134.753</b>	<b>192.523</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.529.989</b>	<b>29.851.217</b>



## BALANCE 31. MARTS

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		1.527.486	2.241.193
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.027.486</b>	<b>2.741.193</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		103.082	155.210
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>103.082</b>	<b>155.210</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.741.655	13.349.996
Anden gæld.....		343.858	342.627
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>13.085.513</b>	<b>13.692.623</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		646.000	448.000
Gæld til pengeinstitutter.....		71.939	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.000	40.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		10.326.990	12.603.272
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.103	1.968
Anden gæld.....		223.876	168.951
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.313.908</b>	<b>13.262.191</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.399.421</b>	<b>26.954.814</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.529.989</b>	<b>29.851.217</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. april 2023.....	500.000	2.241.193	2.741.193
Forslag til resultatdisponering.....		-713.707	-713.707
<b>Egenkapital 31. marts 2024.....</b>	<b>500.000</b>	<b>1.527.486</b>	<b>2.027.486</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	715.492	466.283	
Pensioner.....	9.300	6.816	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.915	13.055	
	<b>737.707</b>	<b>486.154</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	677.353	464.146	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	537.187	370.968	
	<b>1.214.540</b>	<b>835.114</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-52.128	-119.819	
	<b>-52.128</b>	<b>-119.819</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
kr.			
Kostpris 1. april 2023.....	192.301	30.045.395	
Afgang.....	0	-3.688.602	
<b>Kostpris 31. marts 2024.....</b>	<b>192.301</b>	<b>26.356.793</b>	
Af- og nedskrivninger 1. april 2023.....	115.398	0	
Årets afskrivninger .....	38.460	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2024.....</b>	<b>153.858</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. april 2023.....	0	-463.603	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	463.603	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. marts 2024.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024.....</b>	<b>38.443</b>	<b>26.356.793</b>	

NOTER

Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

*Dagsværdi for erhvervsjendom*

Ejendommen er en industriejendom i Vejle, som er anskaffet i 2021. Ejendommens Dagsværdi 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 604 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 779 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 175 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 7% 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 1.142 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.407 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 265 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 6,35%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 6,35% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle.

*Dagsværdi beboelsesejendom*

Ejendommen består af udlejningsejendomme til beboelse i Århus. Ejendommen er indregnet til den værdi ejendommen er solgt til efter status.

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	31/3 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/3 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.387.655	646.000	12.013.458	13.797.996
Anden gæld.....	343.858	0	342.627	342.627
	<b>13.731.513</b>	<b>646.000</b>	<b>12.356.085</b>	<b>14.140.623</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Operationel leasing**

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 85 tkr.

**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 kildeskatter 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, 13.388 tkr., er der via pengeinstitut givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør 26.357 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for G.H. EJENDOMME A/S for 2023/24 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.