



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 2020 - 31. MARTS 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2021

---

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 2020 - 31. marts 2021</b>                |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | G.H. EJENDOMME A/S<br>Brønsvigvej 3<br>7120 Vejle Øst                         |
|                   | CVR-nr.: 27 96 28 31  |
|                   | Stiftet: 29. august 2005  |
|                   | Hjemsted: Vejle   |
|                   | Regnskabsår: 1. april 2020 - 31. marts 2021                                   |
| <b>Bestyrelse</b> | Maria Hautorp Heede, formand<br>Claus Gustav Heede<br>Christina Hautorp Heede |
| <b>Direktion</b>  | Claus Gustav Heede  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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 26. april 2021

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 2020 - 31. marts 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 26. april 2021

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 | 2020/21<br>kr. | 2019/20<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>900.767</b> | <b>769.497</b> |
| Personaleomkostninger.....             | 1    | -460.970       | -497.469       |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -81.364        | -67.926        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>358.433</b> | <b>204.102</b> |
| Andre finansielle indtægter.....       | 2    | 0              | 187            |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 3    | -214.101       | -200.876       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>144.332</b> | <b>3.413</b>   |
| Skat af årets resultat.....            | 4    | -35.190        | -1.532         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>109.142</b> | <b>1.881</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 109.142        | 1.881          |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>109.142</b> | <b>1.881</b>   |

## BALANCE 31. MARTS

| AKTIVER  | Note     | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 25.584.706        | 16.373.898        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 210.534           | 280.722           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>25.795.240</b> | <b>16.654.620</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>25.795.240</b> | <b>16.654.620</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 4.017             | 7.692             |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 158.430           | 62.588            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 37.918            | 43.129            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>200.365</b>    | <b>113.409</b>    |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 1.405.536         | 388.085           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>1.605.901</b>  | <b>501.494</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>27.401.141</b> | <b>17.156.114</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Selskabskapital.....                             |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført overskud.....                           |          | 2.281.470         | 2.172.329         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>2.781.470</b>  | <b>2.672.329</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 43.746            | 8.556             |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>43.746</b>     | <b>8.556</b>      |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 14.218.236        | 9.833.202         |
| Anden gæld.....                                  |          | 299.222           | 296.224           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>6</b> | <b>14.517.458</b> | <b>10.129.426</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 600.000           | 361.500           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 37.000            | 40.643            |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....              |          | 8.502.469         | 3.706.927         |
| Anden gæld.....                                  |          | 918.998           | 236.733           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>10.058.467</b> | <b>4.345.803</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>24.575.925</b> | <b>14.475.229</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>27.401.141</b> | <b>17.156.114</b> |
| Eventualposter mv.                               | 7        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 8        |                   |                   |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. april 2020.....         | 500.000              | 2.172.328            | 2.672.328        |
| Forslag til resultatdisponering.....   |                      | 109.142              | 109.142          |
| <b>Egenkapital 31. marts 2021.....</b> | <b>500.000</b>       | <b>2.281.470</b>     | <b>2.781.470</b> |

## NOTER

|   | 2020/21             | 2019/20                                 | Note     |
|---|---------------------|---|----------|
|   | kr.                 | kr.                                     |          |
| <b>Personaleomkostninger</b>                        |                     |   | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:            | 2                   | 2                                       |          |
| Løn og gager.....                                   | 448.073             | 461.362                                 |          |
| Pensioner.....                                      | 6.816               | 6.816                                   |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....          | 5.676               | 6.970                                   |          |
| Andre personaleomkostninger.....                    | 405                 | 22.321                                  |          |
|   | <b>460.970</b>      | <b>497.469</b>                          |          |
|   |                     |   | <b>2</b> |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                  |                     |   |          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                 | 0                   | 187                                     |          |
|   | <b>0</b>            | <b>187</b>                              |          |
|   |                     |   | <b>3</b> |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                     |   |          |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 91.475              | 72.447                                  |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 122.626             | 128.429                                 |          |
|   | <b>214.101</b>      | <b>200.876</b>                          |          |
|   |                     |   | <b>4</b> |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                     |   |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 35.190              | 1.532                                   |          |
|   | <b>35.190</b>       | <b>1.532</b>                            |          |
|   |                     |   | <b>5</b> |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                     |   |          |
|   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |          |
| Kostpris 1. april 2020.....                         | 16.373.898          | 350.937                                 |          |
| Tilgang.....  | 9.210.808           | 0                                       |          |
| <b>Kostpris 31. marts 2021.....</b>                 | <b>25.584.706</b>   | <b>350.937</b>                          |          |
| Af- og nedskrivninger 1. april 2020.....            | 0                   | 70.216                                  |          |
| Årets afskrivninger .....                           | 0                   | 70.187                                  |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2021.....</b>    | <b>0</b>            | <b>140.403</b>                          |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021.....</b>    | <b>25.584.706</b>   | <b>210.534</b>                          |          |

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

##### *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 662 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 749 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 86 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt er afkast på ca. 7,5%, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 7,5% 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 1.057 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.292 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 235 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

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

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

|                                     | 31/3 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/3 2020<br>gæld i alt |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 14.818.236              | 600.000            | 12.125.909             | 10.194.702              |
| Anden gæld.....                     | 299.222                 | 0                  | 0                      | 296.224                 |
|                                     | <b>15.117.458</b>       | <b>600.000</b>     | <b>12.125.909</b>      | <b>10.490.926</b>       |

#### Eventualposter mv.

7

##### **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**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.818 tkr., er der via pengeinstitut givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør 25.584 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for G.H. EJENDOMME A/S for 2020/21 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.