



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 2022 - 31. MARTS 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2023

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 2022 - 31. marts 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

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 2022 - 31. marts 2023
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 2022 - 31. marts 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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 14. juni 2023

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 2022 - 31. marts 2023 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 14. juni 2023

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.290.454	1.472.078
Personaleomkostninger.....	1	-501.274	-532.003
Af- og nedskrivninger.....		-47.182	-89.776
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-463.603	0
DRIFTSRESULTAT		278.395	850.299
Andre finansielle indtægter.....		10.130	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-835.114	-351.508
RESULTAT FØR SKAT		-546.589	498.791
Skat af årets resultat.....	3	119.819	-112.299
ÅRETS RESULTAT		-426.770	386.492
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-426.770	386.492
I ALT		-426.770	386.492

BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		76.903	140.346
Investeringsjendomme.....		29.581.791	26.356.791
Materielle anlægsaktiver.....	4	29.658.694	26.497.137
ANLÆGSAKTIVER.....		29.658.694	26.497.137
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.800	0
Andre tilgodehavender.....		79.856	78.391
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	49.632
Periodeafgrænsningsposter.....		100.127	56.156
Tilgodehavender.....		181.783	184.179
Likvide beholdninger.....		10.740	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		192.523	184.179
AKTIVER.....		29.851.217	26.681.316

BALANCE 31. MARTS

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		2.241.193	2.667.963
EGENKAPITAL.....		2.741.193	3.167.963
Hensættelse til udskudt skat.....		155.210	275.029
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		155.210	275.029
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.349.996	13.616.637
Anden gæld.....		342.627	305.367
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	13.692.623	13.922.004
Gæld til realkreditinstitutter.....		448.000	613.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	51.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	40.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		12.603.272	8.340.410
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.968	1.874
Anden gæld.....		168.951	269.326
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.262.191	9.316.320
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		26.954.814	23.238.324
PASSIVER.....		29.851.217	26.681.316
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. april 2022.....	500.000	2.667.963	3.167.963
Forslag til resultatdisponering.....		-426.770	-426.770
Egenkapital 31. marts 2023.....	500.000	2.241.193	2.741.193

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	466.283	499.162	
Pensioner.....	6.816	6.816	
Andre omkostninger til social sikring.....	13.055	8.947	
Andre personaleomkostninger.....	15.120	17.078	
	501.274	532.003	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	464.146	157.644	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	370.968	193.864	
	835.114	351.508	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-49.632	
Regulering af udskudt skat.....	-119.819	161.931	
	-119.819	112.299	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. april 2022.....	350.937	26.356.791	
Tilgang.....	32.937	3.688.603	
Afgang.....	-191.573	0	
Kostpris 31. marts 2023.....	192.301	30.045.394	
Af- og nedskrivninger 1. april 2022.....	210.591	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-130.910	0	
Årets afskrivninger	35.717	0	
Af- og nedskrivninger 31. marts 2023.....	115.398	0	
Årets værdireguleringer.....	0	-463.603	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. marts 2023.....	0	-463.603	
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023.....	76.903	29.581.791	

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 648 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 779 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 131 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 6,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 6,75% 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 1.138 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.379 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 241 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.

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 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/3 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.797.996	448.000	12.013.458	14.229.637
Anden gæld.....	342.627	0	342.627	305.367
	14.140.623	448.000	12.356.085	14.535.004

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

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 75 tkr.

Leasingkontrakten har en restløbetid på 3 måneder med en samlet restleasingydelse på 19 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, 13.798 tkr., er der via pengeinstitut givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør 30.150 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for G.H. EJENDOMME A/S for 2022/23 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.

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.