



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GT EJENDOMME A/S**  
**AMBOLTEN 13, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2023

---

Torben Holst Gosvig

CVR-NR. 29 62 74 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	GT Ejendomme A/S Ambolten 13 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 62 74 01 Stiftet: 27. juni 2006 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bente Kathrine Bjerggaard Gosvig, formand Simon Bjerggaard Gosvig Torben Holst Gosvig Mathias Lorentzen Gosvig
<b>Direktion</b>	Torben Holst Gosvig
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for GT 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Torben Holst Gosvig

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Bente Kathrine Bjerggaard Gosvig  
Formand

\_\_\_\_\_  
Simon Bjerggaard Gosvig

\_\_\_\_\_  
Torben Holst Gosvig

\_\_\_\_\_  
Mathias Lorentzen Gosvig

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i GT Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 for 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kolding, den 13. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27707

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat på 922 tkr. anses som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>2.577.685</b>	<b>2.434</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.091.368	-1.055
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.486.317</b>	<b>1.379</b>
Finansielle indtægter.....	2	100.407	2
Finansielle omkostninger.....	3	-404.326	-440
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.182.398</b>	<b>941</b>
Skat af årets resultat.....	4	-260.242	-207
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>922.156</b>	<b>734</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		922.156	734
<b>I ALT</b> .....		<b>922.156</b>	<b>734</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		39.633.502	44.698
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	65
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>39.633.502</b>	<b>44.763</b>
Andre værdipapirer.....		50.000	50
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.683.502</b>	<b>44.813</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		591.869	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>591.869</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.151.793</b>	<b>848</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.743.662</b>	<b>848</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>41.427.164</b>	<b>45.661</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Reserve for opskrivninger.....		4.343.832	5.122
Overført overskud.....		9.852.514	8.152
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.696.346</b>	<b>13.774</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.827.733	3.985
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.827.733</b>	<b>3.985</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.056.007	23.563
Anden gæld.....		215.250	185
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>20.271.257</b>	<b>23.748</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.216.311	1.456
Gæld til tilknyttede selskaber.....		340.763	257
Selskabsskat.....		417.163	148
Anden gæld.....		636.791	2.285
Periodeafgrænsningsposter.....		20.800	8
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.631.828</b>	<b>4.154</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.903.085</b>	<b>27.902</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>41.427.164</b>	<b>45.661</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	5.121.653	8.152.537	13.774.190
Forslag til resultatdisponering.....			922.156	922.156
<b>Overførsler</b>				
Ned- og afskrivninger.....		-136.047	136.047	0
Tilladt udligning.....		-861.159	861.159	0
<b>Skat af egenkapitalbevægelser.....</b>		<b>219.385</b>	<b>-219.385</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.343.832</b>	<b>9.852.514</b>	<b>14.696.346</b>

## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Særlige poster omfatter realisationsavance ved salg af anlægsaktiver, beløbet udgør 243 tkr.			
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	kr.	tkr.	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	13.471	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	86.936	2	
	<b>100.407</b>	<b>2</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	8.367	76	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	395.959	364	
	<b>404.326</b>	<b>440</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	417.163	148	
Regulering af udskudt skat.....	-156.921	59	
	<b>260.242</b>	<b>207</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	44.861.132	110.517	
Tilgang.....	841.351	0	
Afgang.....	-4.188.760	-110.517	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>41.513.723</b>	<b>0</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	6.908.162	0	
Opskrivninger solgte aktiver.....	-881.454	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>6.026.708</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	7.070.179	46.049	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-206.081	-73.678	
Årets afskrivninger.....	1.042.831	27.629	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>7.906.929</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>39.633.502</b>	<b>0</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	34.064.486		

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
				Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2022.....				50.000	
Kostpris 31. december 2022.....				50.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>50.000</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.272.318	1.216.311	15.190.745	25.020.878	
Deposita.....	215.250	0	185.250	0	
	<b>21.487.568</b>	<b>1.216.311</b>	<b>15.375.995</b>	<b>25.020.878</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet hæfter ved selvskyldnerkaution for bankmellemværende i tilknyttede virksomheder. Kautionen udgør pr. statusdagen 670 tkr.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 GT Holding, Kolding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.272 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør 39.634 tkr.					
Til sikkerhed for GT Biler A/S' engagement med pengeinstitut, 670 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 18.681 tkr. Pantet udgør nominelt 4.500 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 21.466 tkr. Pantet udgør nominelt 4.800 tkr. Engagementet udgør pr. statusdagen 0 tkr.					

## NOTER

	2022	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	10

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GT Ejendomme A/S for 2022 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, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

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

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Dagsværdireguleringen indregnes direkte på egenkapitalen. Såfremt dagsværdien overstiger kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger bindes opskrivningen i en særskilt post på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	15-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris på balancedagen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### Tilgodehavender

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



## 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 acontoskatte.

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 lånoptagelse 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.