



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

**EJENDOMMEN GEDDESBERG APS**  
**GLARMESTERVEJ 1, ERRITSØ, 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. marts 2023

---

Martin Rudolf Leonhard

## 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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Geddesborg ApS Garmestervej 1 Erritsø 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 37 69 65 52
	Stiftet: 16. maj 2016
	Kommune: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Rudolf Leonhard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommen Geddesborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 22. marts 2023

Direktion:

---

Martin Rudolf Leonhard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Geddesborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Geddesborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 22. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **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 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>217.303</b>	<b>345.530</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-194.412	-169.214
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>22.891</b>	<b>176.316</b>
Skat af årets resultat.....	2	-5.036	-38.789
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>17.855</b>	<b>137.527</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		17.855	137.527
<b>I ALT</b> .....		<b>17.855</b>	<b>137.527</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		13.927.430	13.927.430
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>13.927.430</b>	<b>13.927.430</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.927.430</b>	<b>13.927.430</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		16.213	1.692
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>16.213</b>	<b>1.692</b>
Likvide beholdninger.....		180.526	251.594
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>196.739</b>	<b>253.286</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.124.169</b>	<b>14.180.716</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		4.853.410	4.835.555
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.903.410</b>	<b>4.885.555</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.678.007	1.677.686
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.678.007</b>	<b>1.677.686</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.639.390	3.891.019
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		344.568	278.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.983.958</b>	<b>4.170.007</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		259.000	310.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		15.420	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.540	30.183
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.240.119	3.068.816
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		4.715	38.469
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.558.794</b>	<b>3.447.468</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.542.752</b>	<b>7.617.475</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.124.169</b>	<b>14.180.716</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	4.835.555	4.885.555
Forslag til resultatdisponering.....		17.855	17.855
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>4.853.410</b>	<b>4.903.410</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	132.835	117.663	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	61.577	51.551			
	<b>194.412</b>	<b>169.214</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.715	38.469	2		
Regulering af udskudt skat.....	321	320			
	<b>5.036</b>	<b>38.789</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Investerings- ejendomme	3		
Kostpris 1. januar 2022.....		13.927.430			
Kostpris 31. december 2022.....		<b>13.927.430</b>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		<b>13.927.430</b>			
Dagsværdi:					
Investeringsejendom består af udlejningsejendom til beboelse i Fredericia. Dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast på ca. tkr. 700, baseret på et afkastkrav på 5%, svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Fredericia.					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.898.390	259.000	2.509.000	4.201.019	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	344.568	0	311.208	278.988	
	<b>4.242.958</b>	<b>259.000</b>	<b>2.820.208</b>	<b>4.480.007</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>				5	
<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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Leonhard Finans og Ejendomme A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.030 tkr., der giver pant i grund og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 13.927 tkr. Gælden vedrørende ejerpantebrevet udgør 0 kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.898 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.927 tkr.

	2022	2021
--	------	------

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Geddesborg ApS 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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

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.

### 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 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.