



Tlf.: 98 27 98 11
aabybro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej 10
DK-9440 Aabybro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET GJØL KRO A/S
RØNNEBÆRVEJ 3, GJØL, 9440 AABYBRO
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2023

Michael Hermansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Gjøøl Kro A/S Rønnebærvej 3 Gjøøl 9440 Aabybro CVR-nr.: 38 53 44 16 Stiftet: 16. marts 2017 Kommune: Jammerbugt Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rene Poulsen Jane Torp Nielsen Peter Rom Jensen Mogens Poulsen Charlotte Sletting Fischer Thorbjørn Jepsen
Direktion	Rene Poulsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Torvet 6 9400 Nørresundby
Advokat	Norden Advokatfirma Viaduktvej 3 9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Gjøl Kro 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.

Aabybro, den 8. maj 2023

Direktion:

Rene Poulsen

Bestyrelse:

Rene Poulsen

Jane Torp Nielsen

Peter Rom Jensen

Mogens Poulsen

Charlotte Sletting Fischer

Thorbjørn Jepsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gjøl Kro A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gjøl Kro 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Aabybro, den 8. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Bang
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46608

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og eje Gjøl Kro, med henblik på at bevare Gjøl Kro som samlingssted til gavn for alle borgere og foreninger i lokalsamfundet samt anden dermed forenelig aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2022 er præget af, at der ikke har været forpagtningsindtægter siden foråret, og resultat må på den baggrund anses som utilfredsstillende, men forventet.

Selskabet forventer også i 2023 underskud på driften, da der først er etableret nyt forpagtningsforhold pr. 1. april 2023, og i samme forbindelse er der foretaget væsentlige investeringer i inventar m.v.

I slutningen af året 2022 gennemførtes en kontant kapitaludvidelse på kr. 535.000, hvilket sammen med fortsatte støtteerklæringer fra selskabets væsentligste kreditorer sikrer, at finansieringen til såvel planlagte investeringer som til gennemførelse af driften for 2023 er til stede.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der indgået ny flerårig forpagtningsaftale med start pr. 1. april 2023.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB		-30.238	105.632
Af- og nedskrivninger.....		-34.320	-58.041
DRIFTSRESULTAT		-64.558	47.591
Andre finansielle omkostninger.....		-22.477	-29.216
RESULTAT FØR SKAT		-87.035	18.375
Skat af årets resultat.....	1	19.110	-4.043
ÅRETS RESULTAT		-67.925	14.332
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-67.925	14.332
I ALT		-67.925	14.332

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		2.980.835	2.991.265
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		9.231	33.121
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.990.066	3.024.386
ANLÆGSAKTIVER.....		2.990.066	3.024.386
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	42.257
Andre tilgodehavender.....		8.942	0
Tilgodehavender.....		8.942	42.257
Likvide beholdninger.....		497.909	65.485
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		506.851	107.742
AKTIVER.....		3.496.917	3.132.128
PASSIVER			
Selskabskapital.....		2.060.000	1.525.000
Reserve for opskrivninger.....		392.535	395.928
Overført resultat.....		-43.284	21.247
EGENKAPITAL.....		2.409.251	1.942.175
Hensættelse til udskudt skat.....		99.144	118.254
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		99.144	118.254
Anden gæld.....		850.000	850.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	850.000	850.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.650	23.883
Anden gæld.....		104.872	197.816
Kortfristede gældsforpligtelser.....		138.522	221.699
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		988.522	1.071.699
PASSIVER.....		3.496.917	3.132.128
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.525.000	395.928	21.248	1.942.176
Forslag til resultatdisponering.....			-67.925	-67.925
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse.....	535.000			535.000
Overførsler				
Ned- og afskrivninger.....		-3.393	3.393	0
Egenkapital 31. december 2022.....	2.060.000	392.535	-43.284	2.409.251

Den regnskabsmæssige værdi pr. aktie af nominelt 5.000 kr. er 5.847 kr.

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Regulering af udskudt skat.....	-19.110	4.043		
	-19.110	4.043		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2022.....	2.507.985	238.055		
Kostpris 31. december 2022.....	2.507.985	238.055		
Opskrivninger 1. januar 2022.....	507.600	0		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-4.350	0		
Opskrivninger 31. december 2022.....	503.250	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	24.320	204.934		
Årets afskrivninger	6.080	23.890		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	30.400	228.824		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	2.980.835	9.231		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	2.477.585			
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gældsbreve.....	850.000	0	150.000	850.000
	850.000	0	150.000	850.000
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 4
Til sikkerhed for gældsbreve på 850.000 kr. pr. 31. december 2022, er der tinglyst underpant i ejerpantebrev på 1.400.000 kr. med pant i ejendommen.				
Den regnskabsmæssige værdi udgør på balancedagen:				
Grunde og bygninger.....				2.980.835

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gjøl Kro 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**

Huslejeindtægt og forpagtningsindtægt er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af arbejdstid ved renovering af kroen og 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	2.300.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 kr.

Grunde og bygningermåles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for ejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

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 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.

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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.