



GA Ejendom A/S

Tueager 5
8200 Aarhus N
CVR-nr. 38570986

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.04.2024

Maria Heickendorff
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

GA Ejendom A/S

Tueager 5

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 38570986

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Maria Heickendorff, formand

Peter Bjerring

Frants Grymer

Peer Heldgaard Kristensen

Christian Bang

Finn Birkjær Nielsen

Morten Lykke

Direktion

Finn Birkjær Nielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for GA Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.04.2024

Direktion

Finn Birkjær Nielsen
direktør

Bestyrelse

Maria Heickendorff
formand

Peter Bjerring

Frants Grymer

Peer Heldgaard Kristensen

Christian Bang

Finn Birkjær Nielsen

Morten Lykke

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i GA Ejendom A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GA Ejendom A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 16.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve, eje, udvikle og udleje ejendommen beliggende Tueager 5, 8200 Aarhus N, samt at eje ejerandele i datterselskab, der forestår drift af hotelvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.468.513	6.705.063
Personaleomkostninger	1	(40.000)	(40.000)
Af- og nedskrivninger		(3.623.687)	(3.626.007)
Driftsresultat		2.804.826	3.039.056
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(487.429)	(324.486)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	71.255
Andre finansielle indtægter		0	6.998.901
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(3.146)	0
Andre finansielle omkostninger		(4.844.326)	(3.601.636)
Årets resultat		(2.530.075)	6.183.090
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.530.075)	6.183.090
Resultatdisponering		(2.530.075)	6.183.090

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		171.739	203.941
Immaterielle aktiver	2	171.739	203.941
Grunde og bygninger		113.378.793	115.031.432
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.372.984	16.050.678
Materielle aktiver	3	127.751.777	131.082.110
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		559.651	1.047.080
Finansielle aktiver	4	559.651	1.047.080
Anlægsaktiver		128.483.167	132.333.131
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.018	71.900
Tilgodehavender		52.018	71.900
Likvide beholdninger		50.000	50.000
Omsætningsaktiver		102.018	121.900
Aktiver		128.585.185	132.455.031

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		10.800.000	10.800.000
Overført overskud eller underskud		(5.258.657)	(2.728.582)
Egenkapital		5.541.343	8.071.418
Ansvarlig lånekapital	5	18.000.000	18.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		51.575.564	54.045.336
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		12.728.860	13.360.753
Langfristede gældsforpligtelser	6	82.304.424	85.406.089
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	3.518.379	3.793.000
Bankgæld		16.130.344	15.874.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser		636.000	771.480
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.846.556	798.165
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		13.963.325	12.363.325
Anden gæld		4.644.814	5.376.946
Kortfristede gældsforpligtelser		40.739.418	38.977.524
Gældsforpligtelser		123.043.842	124.383.613
Passiver		128.585.185	132.455.031
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.800.000	(2.728.582)	8.071.418
Årets resultat	0	(2.530.075)	(2.530.075)
Egenkapital ultimo	10.800.000	(5.258.657)	5.541.343

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	40.000	40.000
	40.000	40.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.
Kostpris primo	322.015
Kostpris ultimo	322.015
Af- og nedskrivninger primo	(118.074)
Årets afskrivninger	(32.202)
Af- og nedskrivninger ultimo	(150.276)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	171.739

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	124.919.729	23.202.116
Tilgange	144.182	116.970
Kostpris ultimo	125.063.911	23.319.086
Af- og nedskrivninger primo	(9.888.297)	(7.151.438)
Årets afskrivninger	(1.796.821)	(1.794.664)
Af- og nedskrivninger ultimo	(11.685.118)	(8.946.102)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	113.378.793	14.372.984

I regnskabsmæssig værdi indgår kunst med

33.000

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	6.050.000
Kostpris ultimo	6.050.000
Nedskrivninger primo	(5.002.920)
Andel af årets resultat	(487.429)
Nedskrivninger ultimo	(5.490.349)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	559.651

5 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital er efterstillet i forhold til selskabets bankgæld, prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	18.000.000	18.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.470.000	2.370.000	51.575.564	40.980.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.048.379	1.423.000	12.728.860	4.514.000
	3.518.379	3.793.000	82.304.424	63.494.000

7 Eventualaktiver

Ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv udgør 2.801 t.kr. pr. 31.12.2023, primært hidrørende fra fremførbare underskud, som grundet koncernens nuværende aktivitet, og usikkerheden for udnyttelsen af underskuddene inden for 3-5 år, ikke er indregnet i årsrapporten pr. 31.12.2023.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen nom. 57.493 t.kr.

Gæld til øvrige realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen nom. 15.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 18.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 113.379 t.kr.

Selskabets bankforbindelse har fået transport i garantibeløb på 4.329 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der givet pant i anparter i tilknyttet virksomhed med en regnskabsmæssig værdi på 558 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede rettigheder vedr. IT-software.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Erhvervede immaterielle rettigheder afskrives over 10 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	33%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.