



## GA Ejendom A/S

Tueager 5  
8200 Aarhus N  
CVR-nr. 38570986

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.04.2023

---

**Maria Heickendorff**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

GA Ejendom A/S

Tueager 5

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 38570986

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.04.2023

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Silkeborg, den 13.04.2023

### **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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året konverteret gæld og dermed opnået en pæn reduktion i selskabets gæld til kreditforening.

Samtidig har selskabet investeret i omdannelse af et stort fitnessområde til konferencefaciliteter og til et mindre fitnessområde.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>6.705.063</b>	<b>6.284.732</b>
Personaleomkostninger	1	(40.000)	(20.000)
Af- og nedskrivninger	2	(3.626.007)	(3.495.704)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.039.056</b>	<b>2.769.028</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(324.486)	(260.389)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		71.255	312.053
Andre finansielle indtægter		6.998.901	0
Andre finansielle omkostninger		(3.601.636)	(2.703.796)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.183.090</b>	<b>116.896</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.183.090	116.896
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.183.090</b>	<b>116.896</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		203.941	236.143
<b>Immaterielle aktiver</b>	3	<b>203.941</b>	<b>236.143</b>
Grunde og bygninger		115.031.432	118.030.318
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.050.678	16.883.411
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>131.082.110</b>	<b>134.913.729</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.047.080	0
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>1.047.080</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>132.333.131</b>	<b>135.149.872</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.900	391.692
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.648.798
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.900</b>	<b>4.040.490</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.000</b>	<b>175.343</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>121.900</b>	<b>4.215.833</b>
<b>Aktiver</b>		<b>132.455.031</b>	<b>139.365.705</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		10.800.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(2.728.582)	(8.911.672)
<b>Egenkapital</b>		<b>8.071.418</b>	<b>(7.911.672)</b>
Ansvarlig lånekapital	6	18.000.000	18.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		54.045.336	62.554.066
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		13.360.753	13.367.256
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>85.406.089</b>	<b>93.921.322</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	3.793.000	4.845.000
Bankgæld		15.874.608	15.330.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser		771.480	8.440.123
Gæld til tilknyttede virksomheder		798.165	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.363.325	16.863.325
Anden gæld		5.376.946	7.877.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>38.977.524</b>	<b>53.356.055</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>124.383.613</b>	<b>147.277.377</b>
<b>Passiver</b>		<b>132.455.031</b>	<b>139.365.705</b>
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(8.911.672)	(7.911.672)
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	9.800.000	0	9.800.000
Årets resultat	0	6.183.090	6.183.090
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.800.000</b>	<b>(2.728.582)</b>	<b>8.071.418</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	40.000	20.000
	<b>40.000</b>	<b>20.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	32.202	32.202
Afskrivninger på materielle aktiver	3.593.805	3.463.502
	<b>3.626.007</b>	<b>3.495.704</b>

## 3 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.
Kostpris primo	322.015
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>322.015</b>
Af- og nedskrivninger primo	(85.872)
Årets afskrivninger	(32.202)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(118.074)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>203.941</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	126.254.333	22.261.935
Tilgange	1.287.996	940.181
Afgange	(2.622.600)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>124.919.729</b>	<b>23.202.116</b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.224.015)	(5.378.524)
Årets afskrivninger	(1.820.891)	(1.772.914)
Tilbageførsel ved afgang	156.609	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(9.888.297)</b>	<b>(7.151.438)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>115.031.432</b>	<b>16.050.678</b>

I regnskabsmæssig værdi indgår kunst med 33.000

#### 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.000
Tilgange	6.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.050.000</b>
Nedskrivninger primo	(50.000)
Andel af årets resultat	(324.486)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(4.628.434)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.002.920)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.047.080</b>

#### 6 Ansvarlig lånekapital

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

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	18.000.000	18.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.370.000	3.525.000	54.045.336	43.706.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.423.000	1.320.000	13.360.753	6.543.000
	<b>3.793.000</b>	<b>4.845.000</b>	<b>85.406.089</b>	<b>68.249.000</b>

## 8 Eventualaktiver

Ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv udgør 2.351 t.kr. pr. 31.12.2022, 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. 31.12.2022.

## 9 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.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen nom. 74.473 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 115.031 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 871 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, men der er foretaget følgende reklassifikationer:

- Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse er vist som særskilt post mod tidligere at være vist som anden gæld.

## 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.

### 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.

### 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 nettorealiseringsværdi 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 nominel værdi.