



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GKJ EJENDOMME APS**  
**GØTEBORGVEJ 33, 9200 AALBORG SV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. marts 2023

---

Jesper Hartvig Pedersen

## 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     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | GKJ Ejendomme ApS<br>Gøteborgvej 33<br>9200 Aalborg SV  |
|                      | CVR-nr.: 39 09 40 37<br>Stiftet: 15. november 2017<br>Kommune: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Kim Erik Jensen<br>Grethe Pedersen<br>Jesper Hartvig Pedersen   |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                     |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank<br>Torvet 4<br>9400 Nørresundby  |

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. marts 2023

Direktion:

---

Kim Erik Jensen

---

Grethe Pedersen

---

Jesper Hartvig Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i GKJ Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for GKJ Ejendomme 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.

Aalborg, den 29. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2022 udviser et resultat før skat på 122 tkr. mod 72 tkr. i 2021.

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2022, 411 tkr.

Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### 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<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>88.823</b>  | <b>159.233</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 157.841        | 0              |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>246.664</b> | <b>159.233</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....               |      | -125.074       | -87.102        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>121.590</b> | <b>72.131</b>  |
| Skat af årets resultat.....                       | 1    | -27.662        | -16.048        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>93.928</b>  | <b>56.083</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                |                |
| Overført resultat.....                            |      | 93.928         | 56.083         |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>93.928</b>  | <b>56.083</b>  |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |      | 5.500.000        | 5.300.000        |
| Materielle anlægsaktiver.....                    | 2    | 5.500.000        | 5.300.000        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |      | <b>5.500.000</b> | <b>5.300.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |      | 13.587           | 8.400            |
| Andre tilgodehavender.....                       |      | 2.900            | 0                |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |      | 8.000            | 0                |
| Tilgodehavender.....                             |      | 24.487           | 8.400            |
| Likvide beholdninger.....                        |      | 2.233            | 3.999            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |      | <b>26.720</b>    | <b>12.399</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |      | <b>5.526.720</b> | <b>5.312.399</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |      |                  |                  |
| Selskabskapital.....                             |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat.....                           |      | 361.084          | 267.157          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |      | <b>411.084</b>   | <b>317.157</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |      | 50.414           | 22.752           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |      | <b>50.414</b>    | <b>22.752</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |      | 3.392.287        | 3.485.288        |
| Deposita.....                                    |      | 82.400           | 60.800           |
| Langfristede gældsforpligtelser.....             | 3    | 3.474.687        | 3.546.088        |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |      | 104.016          | 139.784          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |      | 169.530          | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |      | 17.500           | 17.500           |
| Selskabsskat.....                                |      | 0                | 4.384            |
| Anden gæld.....                                  |      | 1.299.489        | 1.264.734        |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....             |      | 1.590.535        | 1.426.402        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |      | <b>5.065.222</b> | <b>4.972.490</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |      | <b>5.526.720</b> | <b>5.312.399</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 4    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                               | 5    |                  |                  |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 50.000               | 267.156              | 317.156        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | 93.928               | 93.928         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>50.000</b>        | <b>361.084</b>       | <b>411.084</b> |

## NOTER

|   | 2022<br>kr.   | 2021<br>kr.   | Note     |
|---|---------------|---------------|----------|
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |               |               | <b>1</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0             | 10.384        |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 27.662        | 5.664         |          |
|   | <b>27.662</b> | <b>16.048</b> |          |

**Materielle anlægsaktiver**

|   | Investerings-<br>ejendomme | 2 |
|---|----------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2022.....                                  | 5.300.000                  |   |
| Tilgang.....  | 42.159                     |   |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>                        | <b>5.342.159</b>           |   |
| Årets værdireguleringer.....                                  | 157.841                    |   |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b> | <b>157.841</b>             |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>           | <b>5.500.000</b>           |   |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|   | Boligudlejning,<br>Aalborg |
|---|----------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022.....                | 5.500.000                  |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 157.841                    |

Boligejendomme består af en udlejningsejendom i Aalborg, som er anskaffet i 2018. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 221 tkr., hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 64 tkr.

Ved beregningen er anvendt et driftsafkast på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aalborg.

**Langfristede gældsforpligtelser**

|                                     | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt | 3 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|---|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 3.496.303                | 104.016            | 3.001.637              | 3.625.072                |   |
| Deposita.....                       | 82.400                   | 0                  | 60.800                 | 60.800                   |   |
|                                     | <b>3.578.703</b>         | <b>104.016</b>     | <b>3.062.437</b>       | <b>3.685.872</b>         |   |

## NOTER

|   |             |             | Note     |
|---|-------------|-------------|----------|
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |             |             | <b>4</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 3.544 tkr. er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 5.350 tkr. |             |             |          |
|   | <b>2022</b> | <b>2021</b> |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>   |             |             | <b>5</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  | 1           | 1           |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GKJ Ejendomme 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

### Nettoomsætning

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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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, amortisering af finansielle aktiver 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 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 nominel værdi.