

# Gårdrækken Holding ApS

Gårdrækken 2, Valløby

4600 Køge

CVR nr: 39 64 99 69

## Årsrapport

Den 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

---

Alexander Christian May-Worre  
Dirigent



BMA REGNSKAB

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
-------------------	---

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Gårdrækken Holding ApS for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31.

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

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret og revision er fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge den 30. juni 2023

---

**Alexander Christian May-Worre**  
Direktør

---

**Christel May-Worre**  
Direktør

## Selskabsoplysninger

<b>Selskab</b>	Gårdrækken Holding ApS
<b>Adresse</b>	Gårdrækken 2, Valløby 4600 Køge
<b>CVR nr</b>	39 64 99 69
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2022 - 31. december 2022 5. regnskabsår
<b>Stiftelsesdato</b>	18. juni 2018
<b>Anpartskapital</b>	Kr. 50.000
<b>Direktion</b>	Alexander Christian May-Worre, Gårdrækken 2, Valløby, 4600 Køge Christel May-Worre, Gårdrækken 2, Valløby, 4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde kapitalandele. Selskabets sekundære formål er at udvikle samt udleje ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 127.805 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 13.163.627 og en egenkapital på kr. 8.006.807.

### Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, lokaleomkostninger mv.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme.

Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De forventede pengestrømme tilbagediskonteres ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt inflation.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte lejemål:

- Boliglejemål: 4,5%
- Erhvervslejemål: 6,5%

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten, bindes ikke på opskrivningsreserven.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amoriseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>239.325</u>	<u>134.886</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.354	3.399.966
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.162.210
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>300.679</u>	<u>4.697.062</u>
Finansielle omkostninger		-154.057	-176.062
<b>Resultat før skat</b>		<u>146.622</u>	<u>4.521.000</u>
Skat		-18.817	-248.283
<b>Årets resultat</b>		<u>127.805</u>	<u>4.272.717</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		61.354	3.399.966
Overført resultat		66.451	872.751
		<u>127.805</u>	<u>4.272.717</u>

## Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	6.000.000	6.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	7.101.989	7.040.635
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.101.989</b>	<b>7.040.635</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.101.989</b>	<b>13.040.635</b>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.000	25.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Indestående i pengeinstitutter		36.638	10.149
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>36.638</b>	<b>10.149</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>61.638</b>	<b>35.149</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.163.627</b>	<b>13.075.784</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.019.969	6.958.615
Overført resultat		936.838	870.387
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>8.006.807</b>	<b>7.879.002</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		264.700	245.883
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>264.700</b>	<b>245.883</b>
<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	3	2.962.824	3.056.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.962.824</b>	<b>3.056.780</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	4	96.604	94.746
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.659.565	1.634.254
Anden gæld		173.127	165.119
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.929.296</b>	<b>1.894.119</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.892.120</b>	<b>4.950.899</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.163.627</b>	<b>13.075.784</b>
Oplysninger om dagsværdi	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Selskabs- kapital kr.	Netto opskrivning	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. december 2021	50.000	6.958.615	870.387	7.879.002
Årets resultat		61.354	66.451	127.805
Forslag til udbytte				
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>7.019.969</b>	<b>936.838</b>	<b>8.006.807</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Saldo primo	4.837.790	0
Tilgang	0	4.837.790
Anskaffelsessum i alt	<u>4.837.790</u>	<u>4.837.790</u>
<u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	1.162.210	0
Årets værdiregulering	0	1.162.210
I alt	<u>1.162.210</u>	<u>1.162.210</u>
<b>I alt</b>	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
<u>Kostpris</u>		
Primo	75.000	25.000
Årets tilgang	0	50.000
<b>I alt</b>	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
<u>Værdireguleringer</u>		
Primo	6.965.635	3.565.669
Årets værdiregulering	61.354	3.399.966
<b>I alt</b>	<u>7.026.989</u>	<u>6.965.635</u>
<b>I alt</b>	<u>7.101.989</u>	<u>7.040.635</u>

## Noter

	2022	2021
<b>3 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR	3.106.742	3.200.264
DLR, amort. låneomkostninger	-47.314	-48.738
Kortfristet del af langfristet gæld	-96.604	-94.746
<b>I alt</b>	<b>2.962.824</b>	<b>3.056.780</b>
Heraf forfalden indenfor 1 år (kortfristet)	96.604	94.746
Heraf forfalden efter 5 år	2.479.806	2.666.651
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR	96.604	94.746
<b>I alt</b>	<b>96.604</b>	<b>94.746</b>
<b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>		
	Investerings ejendomme	Kapital andele
Dagsværdi pr 31.12.22	6.000.000	7.101.989
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	61.354
Dagsværdien for ejendommen beliggende Egøjevej 58, måles til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en ”Discounted Cash Flow”-model.		
Dagsværdien for kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.		
<b>6 Eventualposter mv.</b>		
Selskabet er sambeskattet og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		





## Noter

	2022	2021
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.200, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 6.000.		
<b>8 Nærtstående parter</b>		
Gårdrækken Holding ApS er moderselskab for Gårdrækken Byg ApS. Der aflægges ikke et samlet koncernregnskab jf. §ÅRL 110.		



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

## Underskrivere

  <b>Alexander Christian May-Worre</b> Direktør / Dirigent 0336419f-2e0f-45a0-85c4-dbed49697ba3 30-06-2023 16:39	  <b>Christel May-Worre</b> Direktør 6b0068bd-d0bb-4a3d-8d8a-7d9bc67b25cd 30-06-2023 18:12
---	---

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022 Gårdrækken Holding ApS - TIL UNDESKRIFT.pdf	Nærværende dokument
Årsrapport 2022 Gårdrækken Byg ApS - TIL UNDESKRIFT.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.