

Glædelundsgård ApS

Højbjergvej 29 B, 3200 Helsingø

CVR-nr. 39 70 17 74

**Årsrapport for perioden
4. juli 2018 til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. august 2020

Michael Vesthardt
dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 4. juli 2018 - 31. december 2019

5

Balance 31. december 2019

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. juli 2018 - 31. december 2019 for Glædelundsgård 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. juli 2018 - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gribskov, den 27. august 2020

Direktion

Michael Vesthardt

Sigurd von Bülow

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Glædelundsgård ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Glædelundsgård ApS for regnskabsåret 4. juli 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden 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.

København, den 27. august 2020

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Glædelundsgård ApS Højbjergvej 29 B 3200 Helsinge CVR-nr.: 39 70 17 74 Regnskabsperiode: 4. juli 2018 - 31. december 2019 Stiftet: 4. juli 2018 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemsted: Gribskov
Direktion	Michael Vesthardt Sigurd von Bülow
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje, udvikle og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 75.241.587, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 75.291.587.

Selskabets anskaffede i sommeren 2018 selskabets ejendom "Auderødlejren".

Auderødlejren er med sine ca. 27.813 m² bygninger og ca. 71,9 ha. jord, en helt unik ejendom i Halsnæs. Ejendommen har en lang forhistorie og bygningerne har været anvendt til et hav af formål. Ejendommens jorde går helt ned til Arresø, hvilket giver en helt særlig stemning.

Selskabets resultat for 2019 er væsentlig påvirket af årets værdiregulering af Auderødlejren. Værdireguleringen er baseret på en ekstern vurderingsrapport af ejendommens projektværdi. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Da ejendommen er helt unik, både med hensyn til størrelse, sammensætning og beliggenhed, findes der ikke sammenlignelige ejendomme. Markedet for denne type projektejendomme er efter ledelsens vurdering god, da ejendommen har potentiale indenfor bæredygtighed, rehabilitering, wellness, events mv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 114,5 mio. kr. Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommen, der opgøres på baggrund af en række skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der henvises til note 5 i årsrapporten.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at værdien af selskabets investeringsejendom ikke er påvirket af udbruddet.

Resultatopgørelse 4. juli 2018 - 31. december 2019

	Note	2018/19 kr.
Bruttotab		-4.429.934
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		5.057
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-4.424.877
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		104.099.700
Resultat før finansielle poster		99.674.823
Finansielle indtægter	2	4.776
Finansielle omkostninger	3	-3.212.322
Resultat før skat		96.467.277
Skat af årets resultat	4	-21.225.690
Årets resultat		75.241.587
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		75.241.587
		75.241.587

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	5	114.500.000
Materielle anlægsaktiver		114.500.000
Anlægsaktiver i alt		114.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		184.576
Andre tilgodehavender		237.760
Tilgodehavender		422.336
Likvide beholdninger		284.647
Omsætningsaktiver i alt		706.983
Aktiver i alt		115.206.983

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Passiver		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		75.241.587
Egenkapital		75.291.587
Hensættelse til udskudt skat		21.225.690
Hensatte forpligtelser i alt		21.225.690
Anden gæld		12.747.560
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.747.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.210
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.544.936
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		262.500
Anden gæld		33.500
Kortfristede gældsforpligtelser		5.942.146
Gældsforpligtelser i alt		18.689.706
Passiver i alt		115.206.983
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 4. juli	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	75.241.587	75.241.587
Egenkapital 31. december	50.000	75.241.587	75.291.587

Noter

	2018/19
	kr.
1 Personalemkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>4.776</u>
	<u>4.776</u>
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	435.035
Andre finansielle omkostninger	<u>2.777.287</u>
	<u>3.212.322</u>
4 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	<u>21.225.690</u>
	<u>21.225.690</u>

Årets udskudte skat kan primært henføres til årets værdiregulering af investeringsejendom.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 4. juli	0
Tilgang i årets løb	10.400.300
Kostpris 31. december	<u>10.400.300</u>
Værdireguleringer 4. juli	0
Valutakursregulering	104.099.700
Værdireguleringer 31. december	<u>104.099.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>114.500.000</u></u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for et skøn over den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport af ejendommens projektværdi. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn, herunder som følge af, at der ikke findes sammenlignelige ejendomme med hensyn til størrelse, sammensætning og beliggenhed.

Ved bedømmelsen af ejendommens værdi er der forudsat en situation, hvor ejendommen agtes bortsolgt bedst muligt med en forventet afsætningsperiode på ca. 4-7 måneder.

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommens særlig gode beliggenhed i naturskønne omgivelser
- Ejendommens vedligeholdelsesstand
- Ejendommens anvendelsesmuligheder
- Ejendommens udviklingspotentiale

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelse af ejendommens markedsmærki pr. 31. december 2019 er der taget udgangspunkt i følgende forudsætninger:

- et samlet bygningsareal på 27.813 kvm.,
- årlige huslejeindtægter på 400 kr. pr. kvm. (skønsmæssigt vurderet),
- driftsomkostninger svarende til ca. 22,8% af huslejeindtægterne,
- en anvendt afkastprocent på 7,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,00	7,50	8,00
Dagsværdi	158.930.000	114.500.000	139.065.000
Ændring i dagsværdi	44.430.000	0	24.565.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 4. juli	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Anden gæld	0	12.747.560	0	0
	0	12.747.560	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Loutiana Holding ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på udbytter, renter og royalties.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld, 12,7 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 114,5 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glædelundsgård ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter eks. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til konsulenter, administration, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.