

## **Glædelundsgård ApS**

Højbjergvej 29 B, 3200 Helsingø

**CVR-nr. 39 70 17 74**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. juli 2021

---

Michael Vesthardt  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

5

Balance 31. december 2020

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 29. juni 2021

### Direktion

Michael Vesthardt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Glædelundsgård ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Glædelundsgård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 29. juni 2021

### **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 Helsingør CVR-nr.: 39 70 17 74 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 4. juli 2018 Hjemsted: Gribskov
Direktion	Michael Vesthardt
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 2020 udviser et underskud på kr. 35.640.925, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 39.650.662.

Selskabets anskaffede i sommeren 2018 selskabets ejendom "Auderødlejren".

Auderødlejren er med sine ca. 27.813 m<sup>2</sup> 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 2020 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.

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver pr. 31. december 2020. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan betale sine omkostninger i takt med de forfalder gennem drift eller salg af selskabets ejendom i det kommende regnskabsår.

Selskabets tilknyttede virksomheder, har afgivet tilbagetrædelseserklæring på i alt 8,7 mio kr.

Selskabets tilknyttede virksomheder, Loutiana Holding ApS og Vesthardt Estate ApS har tilkendegivet at de, såfremt det måtte være fornødent, vil stille tilstrækkelig likviditet til rådighed for at sikre selskabets drift, herunder betaling af selskabets forpligtelser i takt med de forfalder.

På baggrund heraf kan årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-3.154.607</b>	<b>-4.429.934</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-4.585	5.057
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-39.500.000	104.099.700
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-42.659.192</b>	<b>99.674.823</b>
Finansielle indtægter	2	27.985	4.776
Finansielle omkostninger	3	-3.062.286	-3.212.322
<b>Resultat før skat</b>		<b>-45.693.493</b>	<b>96.467.277</b>
Skat af årets resultat		10.052.568	-21.225.690
<b>Årets resultat</b>		<b>-35.640.925</b>	<b>75.241.587</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-35.640.925	75.241.587
		<b>-35.640.925</b>	<b>75.241.587</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	75.000.000	114.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	77.938	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>75.077.938</b>	<b>114.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>75.077.938</b>	<b>114.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		131.169	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		288.467	184.576
Andre tilgodehavender		145.381	237.760
<b>Tilgodehavender</b>		<b>565.017</b>	<b>422.336</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.858</b>	<b>284.647</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>566.875</b>	<b>706.983</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>75.644.813</b>	<b>115.206.983</b>



## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		39.600.662	75.241.587
<b>Egenkapital</b>		<b>39.650.662</b>	<b>75.291.587</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.173.122	21.225.690
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>11.173.122</b>	<b>21.225.690</b>
Anden gæld		245.370	12.747.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>245.370</b>	<b>12.747.560</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	182.287	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.110.704	101.210
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.916.584	5.544.936
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		552.441	262.500
Anden gæld		13.813.643	33.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.575.659</b>	<b>5.942.146</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>24.821.029</b>	<b>18.689.706</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>75.644.813</b>	<b>115.206.983</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	75.241.587	75.291.587
Årets resultat	0	-35.640.925	-35.640.925
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>39.600.662</b>	<b>39.650.662</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver pr. 31. december 2020. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan betale sine omkostninger i takt med de forfalder gennem drift eller salg af selskabets ejendom i det kommende regnskabsår.

Selskabets tilknyttede virksomheder, har afgivet tilbagetrædelseserklæring på i alt 8,7 mio kr.

Selskabets tilknyttede virksomheder, Loutiana Holding ApS og Vesthardt Estate ApS har tilkendegivet at de, såfremt det måtte være fornødent, vil stille tilstrækkelig likviditet til rådighed for at sikre selskabets drift, herunder betaling af selskabets forpligtelser i takt med de forfalder.

På baggrund heraf kan årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	27.985	4.776
	<b>27.985</b>	<b>4.776</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	299.354	435.035
Andre finansielle omkostninger	2.762.932	2.777.287
	<b>3.062.286</b>	<b>3.212.322</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	10.400.300
Kostpris 31. december	10.400.300
Værdireguleringer 1. januar	104.099.700
Årets regulering	-39.500.000
Værdireguleringer 31. december	64.599.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>75.000.000</b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	82.523
Kostpris 31. december	82.523
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	4.585
Af- og nedskrivninger 31. december	4.585
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>77.938</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Anden gæld	12.747.560	245.370	182.287	0
	<b>12.747.560</b>	<b>245.370</b>	<b>182.287</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualforpligtelser

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld, t.kr. 13.814, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 75.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glædelundsgård ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### 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 administration, mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme 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.

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

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

Efter første indregning måles investeringssejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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.

### **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.