

## **Glædelundsgård ApS**

Højbjergvej 29 B, 3200 Helsingø

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. september 2023

---

Michael Vesthardt  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

5

Balance 31. december 2022

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 15. september 2023

### Direktion

Michael Vesthardt

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Glædelundsgård ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Glædelundsgård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. september 2023

**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: 1. januar - 31. december 2022 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 2022 udviser et underskud på kr. 10.947.702, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 6.361.172.

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver pr. 31. december 2022. Selskabet er alene i stand til at betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder, hvis der tilføres kapital. Selskabets ejer er i proces med at optage et større lån med henblik på at kunne understøtte selskabet. Hovedaktionæren har afgivet støtteerklæring, men evnen til at opfylde støtteerklæringen afhænger af det omtalte lån. Derudover, er ledelsen i gang med at rejse et stort millionkrav mod en tidligere finansieringskilde. Ledelsen forventer på lidt længere sigt, at denne sag vil vindes. Ledelsen vurderer således at selskabet er solvent og årsregnskabet derved kan 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 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-3.773.690</b>	<b>-3.819.282</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-27.506	-27.508
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-40.000.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.801.196</b>	<b>-43.846.790</b>
Finansielle indtægter		199.000	5.000.000
Finansielle omkostninger	2	-8.147.529	-5.424.641
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.749.725</b>	<b>-44.271.431</b>
Skat af årets resultat	3	802.023	9.207.299
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.947.702</b>	<b>-35.064.132</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-10.947.702	-35.064.132
		<b>-10.947.702</b>	<b>-35.064.132</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		0	35.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	22.926	50.432
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.926</b>	<b>35.050.432</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.926</b>	<b>35.050.432</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		708.103	0
Andre tilgodehavender		1.363.738	425.163
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.071.841</b>	<b>425.163</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.071.841</b>	<b>425.163</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.094.767</b>	<b>35.475.595</b>



## Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-6.411.172	4.536.530
<b>Egenkapital</b>		<b>-6.361.172</b>	<b>4.586.530</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.965.823
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.965.823</b>
Kreditinstitutter		88.490	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.001	1.338.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.586.515	6.834.595
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		444.786	436.063
Selskabsskat		1.163.800	0
Anden gæld		122.347	20.314.184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.455.939</b>	<b>28.923.242</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.455.939</b>	<b>28.923.242</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.094.767</b>	<b>35.475.595</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	4.536.530	4.586.530
Årets resultat	0	-10.947.702	-10.947.702
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-6.411.172</b>	<b>-6.361.172</b>

## Noter

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

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver pr. 31. december 2022. Selskabet er alene i stand til at betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder, hvis der tilføres kapital. Selskabets ejer er i proces med at optage et større lån med henblik på at kunne understøtte selskabet. Hovedaktionæren har afgivet støtteerklæring, men evnen til at opfylde støtteerklæringen afhænger af det omtalte lån. Derudover, er ledelsen i gang med at rejse et stort millionkrav mod en tidligere finansieringskilde. Ledelsen forventer på lidt længere sigt, at denne sag vil vindes. Ledelsen vurderer således at selskabet er solvent og årsregnskabet derved kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	50.920	61.058
Andre finansielle omkostninger	8.096.609	5.363.583
	<b>8.147.529</b>	<b>5.424.641</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.163.800	0
Årets udskudte skat	-1.965.823	-9.207.299
	<b>-802.023</b>	<b>-9.207.299</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	10.400.300
Afgang i årets løb	<u>-10.400.300</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	24.599.700
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-24.599.700</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	<u>82.523</u>
Kostpris 31. december	<u>82.523</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	32.091
Årets afskrivninger	<u>27.506</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>59.597</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>22.926</u></u></b>

### 6 Eventualaktiver

Selskabet har rejst erstatningskrav overfor tidligere långiver grundet kontraktbrud, hvorfor selskabet har rejst krav på erstatning fra tab af fortjeneste, på selskabets tidligere ejendom.

## Noter

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glædelundsgård ApS for 2022 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.

### 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

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

### **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 investeringsejendomme 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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 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**

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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