

# Gjødsebøl Invest ApS

Stolbjergvej 9B  
3070 Snekkersten

CVR-nr. 40 31 06 06

Årsrapport for 2022  
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. juni 2023

---

Lars Gjødsebøl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Gjødsbøl Invest 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.

Snekkersten, den 26. juni 2023

### Direktion

Kristine Gjødsbøl

Lars Gjødsbøl

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Gjødsbøl Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Gjødsbøl Invest 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 vor 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 revisors 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.

Helsingør, den 26. juni 2023

**WILLADS & VIBE-HASTRUP**  
Godkendte Revisorer ApS  
CVR-nr. 29 61 96 70

Christian Vesth  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36078

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Gjødsebøl Invest ApS  
Stolbjergvej 9B  
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 40 31 06 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Kristine Gjødsebøl  
Lars Gjødsebøl

### Revisor

WILLADS & VIBE-HASTRUP  
Godkendte Revisorer ApS  
Nordlysvænget 10A  
3000 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive virksomhed indenfor udlejning af ejendomme, køb og salg af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 168.341, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 683.901.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gjødsbøl Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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

### 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**

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontrolleringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancen dagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>39.714</b>	<b>27.097</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-50.000</u>	<u>-2.430</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-10.286</b>	<b>24.667</b>
Finansielle indtægter		232.424	558.180
Finansielle omkostninger	2	<u>-25.117</u>	<u>-41.099</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>197.021</b>	<b>541.748</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-28.680</u>	<u>-122.232</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>168.341</u></b>	<b><u>419.516</u></b>
Overført resultat		<u>168.341</u>	<u>419.516</u>
		<b><u>168.341</u></b>	<b><u>419.516</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	1.200.000	1.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.200.000</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.200.000</u>	<u>1.250.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		127.161	0
Andre tilgodehavender		72.349	146.190
Udskudt skatteaktiv		11.537	545
<b>Tilgodehavender</b>		<u>211.047</u>	<u>146.735</u>
Værdipapirer		530.000	530.000
<b>Værdipapirer</b>		<u>530.000</u>	<u>530.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>195.428</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>741.047</u>	<u>872.163</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.941.047</u>	<u>2.122.163</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		633.901	465.560
<b>Egenkapital</b>		<b>683.901</b>	<b>515.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter		680.089	720.109
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>680.089</b>	<b>720.109</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	41.435	41.500
Banker		4.014	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	247.305
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		464.459	446.642
Skyldigt sambeskatningsbidrag		39.649	122.777
Anden gæld		15.000	15.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>577.057</b>	<b>886.494</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.257.146</b>	<b>1.606.603</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.941.047</b>	<b>2.122.163</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	kr. 50.000	kr. 465.560	kr. 515.560
Årets resultat	0	168.341	168.341
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>633.901</b>	<b>683.901</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	17.402
Andre finansielle omkostninger	<u>25.117</u>	<u>23.697</u>
	<b><u>25.117</u></b>	<b><u>41.099</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	39.649	122.777
Årets udskudte skat	-10.992	-545
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>23</u>	<u>0</u>
	<b><u>28.680</u></b>	<b><u>122.232</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		ejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar 2022		1.252.430
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>1.252.430</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		-2.430
Årets værdireguleringer		<u>-50.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>-52.430</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>1.200.000</u></b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er lejeindtægter på t.kr. 84 og driftsomkostninger på t.kr. 25. Det anvendte afkastkrav på 5,0% samt følsomhed fremgår nedenfor. Ejendommen er en blandet benyttet ejendom.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt i intervallet 4,5 % - 5,5 %. Det kan opgøres til 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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	1.322.933	1.200.000	1.082.400
Ændring i dagsværdi	122.933	0	-117.600

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	kr. 761.609	kr. 721.524	kr. 41.435	kr. 538.649
	<b>761.609</b>	<b>721.524</b>	<b>41.435</b>	<b>538.649</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 722, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.200.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Gjødsbøl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Gjødsbøl

Direktør

ID: 8f4867d4-c20f-4cff-b1f6-0bbd4601e526

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 09:19:17

Underskrevet med MitID



## Kristine Gjødsbøl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristine Gjødsbøl

Direktør

ID: 85bd359c-876e-453b-9533-0e3de7be5c6e

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 09:32:24

Underskrevet med MitID



## Christian Vesth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lyng Vesth

Revisor

ID: 7f2f3f0f-74fb-497d-a6d6-93781f56f410

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 09:42:57

Underskrevet med MitID



## Lars Gjødsbøl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Gjødsbøl

Dirigent

ID: 8f4867d4-c20f-4cff-b1f6-0bbd4601e526

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 14:41:21

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b58fb0mMyg250308438

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).