

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## **GS Boligudlejning ApS**

**Stabelhjørnevej 24  
8721 Daugård**

**CVR-nr. 41 12 46 79**

## **Årsrapport for 2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 03/10 2024

---

Jens Christian Skifter  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	11
Balance pr. 30. juni 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GS Boligudlejning ApS  
Stabelhjørnevej 24  
8721 Daugård

CVR-nr.: 41 12 46 79  
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Jens Christian Skifter  
Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for GS Boligudlejning 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 3. oktober 2024

### Direktion

Jens Christian Skifter

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i GS Boligudlejning ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GS Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 3. oktober 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne12478

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 6.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 5 mio.kr. jf. omtale i note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 10.994.832, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 21.520.138.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GS Boligudlejning ApS for 2023/24 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 2023/24 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 med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til indgåede lejeaftaler med den del, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration samt øvrige personaleomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

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

## Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 velinformede 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Udbytte

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

### 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.811.711</b>	<b>1.977.766</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(45.599)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.766.112</b>	<b>1.977.766</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>11.846.772</u>	<u>4.144.784</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.612.884</b>	<b>6.122.550</b>
Finansielle indtægter	3	37.448	60.977
Finansielle omkostninger	4	<u>(3.508.744)</u>	<u>(1.293.961)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.141.588</b>	<b>4.889.566</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(3.146.756)</u>	<u>(1.077.293)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>10.994.832</u></b>	<b><u>3.812.273</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>10.994.832</u>	<u>3.812.273</u>
		<b><u>10.994.832</u></b>	<b><u>3.812.273</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	142.986.861	110.316.096
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>142.986.861</b>	<b>110.316.096</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>142.986.861</b>	<b>110.316.096</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	475.635
Andre tilgodehavender		0	550.816
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	19.862
Periodeafgrænsningsposter		17.672	85.755
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.672</b>	<b>1.132.068</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>366.942</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>17.672</b>	<b>1.499.010</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>143.004.533</b>	<b>111.815.106</b>

## Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		21.480.138	10.485.306
<b>Egenkapital</b>		<b>21.520.138</b>	<b>10.525.306</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	6.011.573	2.952.465
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.011.573</b>	<b>2.952.465</b>
Gæld til realkreditinstitutter		82.989.610	50.318.067
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.499.375	37.649.485
Deposita		1.888.644	1.036.445
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>110.377.629</b>	<b>89.003.997</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.437.759	897.859
Banker		139.310	1.112.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		425.976	5.235.589
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.000.000
Selskabsskat		87.648	0
Periodeafgrænsningsposter		4.500	87.140
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.095.193</b>	<b>9.333.338</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>115.472.822</b>	<b>98.337.335</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>143.004.533</b>	<b>111.815.106</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	10.485.306	10.525.306
Årets resultat	0	10.994.832	10.994.832
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>21.480.138</b>	<b>21.520.138</b>



## Noter til årsrapporten

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	45.112	0
Andre omkostninger til social sikring	487	0
	<b>45.599</b>	<b>0</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	0
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	38.535	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.808.237	4.144.784
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>11.846.772</b>	<b>4.144.784</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	18.294
Andre finansielle indtægter	37.448	42.683
	<b>37.448</b>	<b>60.977</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.051
Andre finansielle omkostninger	3.508.744	1.290.910
	<b>3.508.744</b>	<b>1.293.961</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	87.648	(19.862)
Årets udskudte skat	3.059.108	1.097.155
	<u>3.146.756</u>	<u>1.077.293</u>
 <b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. juli 2023		98.021.981
Tilgang i årets løb		22.062.526
Afgang i årets løb		(1.414.417)
Kostpris 30. juni 2024		<u>118.670.090</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023		12.294.117
Årets værdireguleringer		11.808.237
Årets tilbageførte værdireguleringer		214.417
Værdireguleringer 30. juni 2024		<u>24.316.771</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>		<b><u>142.986.861</u></b>
 Renter indregnet i kostprisen		<u>2.450.358</u>

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

Investerings ejendomme omfatter 16 parcelhuse på Præstegårdsvej, 4 parcelhuse på Præstevænget, 3 parcelhuse på Kirkegade, 10 seniorboliger på Skjøtttsvej, 4 boliger på Dalbyvej, 15 boliger på Veronavej og 8 boliger på Neptunvej. Alle boliger er nyopførte i dette eller forrige regnskabsår og er beliggende i Hedensted.

Disse ejendomme måles til dagsværdi på i alt 135.500 t.kr.

Alle investeringsejendommene er færdige og udlejet pr. 30.06.2024.

De resterende ejendomme måles til kostpris med en samlet værdi på 7.486 t.kr.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 5%.

## Noter til årsrapporten

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

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitlig 0 % af lejeindtægterne.

Forsikringsomkostninger udgør 15 kr. pr. m2 årligt.

Renovationsomkostningerne udgør 2.910 kr. pr. bolig.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 35 kr. pr. m2 årligt.

Administrationsomkostningerne og vicevært udgør 5.000 kr. årligt pr. bolig.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 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.

	<b>(0,5)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	150.555.556	135.500.000	123.181.818
Ændring i dagsværdi	15.055.556	0	(12.318.182)

## Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2023	2.952.465	1.855.310
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>3.059.108</u>	<u>1.097.155</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2024</b>	<b><u>6.011.573</u></b>	<b><u>2.952.465</u></b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>6.011.573</u>	<u>2.952.465</u>
	<b><u>6.011.573</u></b>	<b><u>2.952.465</u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2023</u>	<u>30. juni 2024</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	51.215.926	87.427.369	4.437.759	77.490.268
Gæld til tilknyttede virksomheder	37.649.485	25.499.375	0	0
Deposita	<u>1.036.445</u>	<u>1.888.644</u>	<u>0</u>	<u>1.888.642</u>
	<b><u>89.901.856</u></b>	<b><u>114.815.388</u></b>	<b><u>4.437.759</u></b>	<b><u>79.378.910</u></b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GS Holding 2018 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 87.427, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 140.618.

Efter regnskabsårets udløb er der hjemtaget realkreditlån for 4.240 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 5.500 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.154, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 1.736 t.kr. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.154 deponeret til sikkerhed for bankgæld.