

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

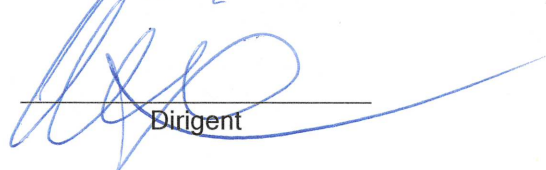
Østeralle 8  
Ebeltoft

**GSH Ejendomme P/S**

**Julius Kajus Vej 6  
Ebeltoft  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6/2 2024

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 41 52 93 93**

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for GSH Ejendomme P/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 6 / 2 2024

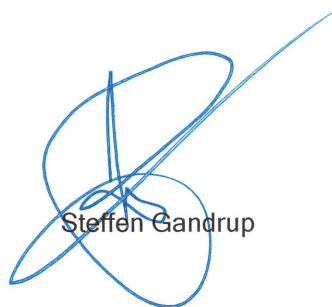
### Direktion

Mikkel Høgh Hogrefe

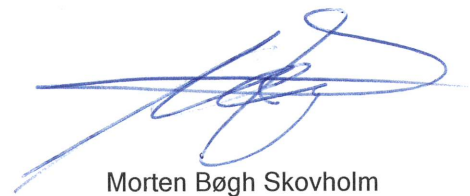
### Bestyrelse



Mikkel Høgh Hogrefe



Steffen Gandrup



Morten Bøgh Skovholm

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i GSH Ejendomme P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for GSH Ejendomme P/S for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Ebeltoft, den 6 / 2 2024

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne32079



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	GSH Ejendomme P/S Julius Kajus Vej 6 Ebeltoft 8400 Ebeltoft
	CVR-nr: 41 52 93 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mikkel Høgh Hogrefe Steffen Gandrup Morten Bøgh Skovholm
<b>Direktion</b>	Mikkel Høgh Hogrefe
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Østeralle 8 8400 Ebeltoft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med investering i og drift af ejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er sket i takt med selskabets forventninger. Selskabet realiserer et positivt resultat, hvilket anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for GSH Ejendomme P/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i partnernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10 - 50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december**

Note	2023	2022
BRUTTORESULTAT	602.430	504.579
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-176.110	-144.746
DRIFTSRESULTAT	426.320	359.833
Andre finansielle indtægter	700	0
Andre finansielle omkostninger	-303.840	-218.958
RESULTAT FØR SKAT	123.180	140.875
ÅRETS RESULTAT	123.180	140.875
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	123.180	140.875
DISPONERET I ALT	123.180	140.875

Balance 31. december  
AKTIVER

Note	2023	2022
Grunde og bygninger	7.804.585	7.898.936
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.804.585</b>	<b>7.898.936</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.804.585</b>	<b>7.898.936</b>
Andre tilgodehavender	5.642	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.642</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	20.000	20.000
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>25.642</b>	<b>20.000</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>7.830.227</b>	<b>7.918.936</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overkurs ved emission	20.000	20.000
Overført resultat	93.581	-29.599
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>513.581</b>	<b>390.401</b>
Prioritetsgæld	3.390.560	3.573.828
Deposita	157.141	101.195
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.114.290	2.027.638
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.661.991</b>	<b>5.702.661</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	186.290	183.730
Kreditinstitutter	1.347.939	1.417.622
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.013	126.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.153	38.321
Anden gæld	82.462	47.688
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	11.798	12.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.654.655</b>	<b>1.825.874</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>7.316.646</b>	<b>7.528.535</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>7.830.227</b>	<b>7.918.936</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	400.000	400.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
Overkurs ved emission primo	20.000	20.000
<b>Overkurs ved emission ultimo</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Overført resultat, primo	-29.599	-170.474
Årets resultat	123.180	140.875
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>93.581</b>	<b>-29.599</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>513.581</b>	<b>390.401</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	3.757.558	3.576.850	186.290	2.678.890
Deposita	101.195	157.141	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.027.638	2.114.290	0	2.144.290
	<u>5.886.391</u>	<u>5.848.281</u>	<u>186.290</u>	<u>4.823.180</u>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er afgivet pant på nom. kr. 4.340.000 i ejendommen Strandvejen 25B, 8400 Ebeltoft.

Der er udstedt ejerpantebrev med sikkerhed i ejendommen Hovedgaden 39, 8410 Rønne for nom. kr. 1.700.000. Ejerpantebrevet er underpantsat til virksomhedens bankforbindelse til sikkerhed for bankgæld.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 7.804.584.