

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

GSH Ejendomme P/S

**Julius Kajus Vej 6
Ebeltoft
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT
2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12 / 04 2023

Mikkel Hogrefe

Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 41 52 93 93

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 12 / 04 2023

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 2022 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 12 / 04 2023

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne32079

Selskabsoplysninger

Selskabet	GSH Ejendomme P/S Julius Kajus Vej 6 Ebeltoft 8400 Ebeltoft
	CVR-nr: 41 52 93 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikkel Høgh Hogrefe Steffen Gandrup Morten Bøgh Skovholm
Direktion	Mikkel Høgh Hogrefe
Revisor	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 resliserer 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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022. Som sammenligningstal er perioden 13. juli 2020 - 31. december 2021 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

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 salgskostninger 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.

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 provenuet 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	2022	2020/21
BRUTTORESULTAT	504.579	183.742
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-144.746	-87.878
DRIFTSRESULTAT	359.833	95.864
Andre finansielle omkostninger	-218.958	-266.338
RESULTAT FØR SKAT	140.875	-170.474
ÅRETS RESULTAT	140.875	-170.474
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	140.875	-170.474
DISPONERET I ALT	140.875	-170.474

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2022	2021
Grunde og bygninger	7.898.936	4.661.025
Materielle anlægsaktiver	7.898.936	4.661.025
ANLÆGSAKTIVER	7.898.936	4.661.025
Likvide beholdninger	20.000	2.498.912
OMSÆTNINGSAKTIVER	20.000	2.498.912
AKTIVER	7.918.936	7.159.937

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overkurs ved emission	20.000	20.000
Overført resultat	-29.599	-170.474
EGENKAPITAL	390.401	249.526
Prioritetsgæld	3.573.828	3.754.577
Deposita	101.195	69.501
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.027.638	0
1 Langfristede gældsforpligtelser	5.702.661	3.824.078
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	183.730	181.205
Kreditinstitutter	1.417.622	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	126.013	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.321	33.833
Anden gæld	47.688	23.614
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	12.500	2.847.681
Kortfristede gældsforpligtelser	1.825.874	3.086.333
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.528.535	6.910.411
PASSIVER	7.918.936	7.159.937

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	400.000	400.000
Virksomhedskapital ultimo	400.000	400.000
Overkurs ved emission primo	20.000	20.000
Overkurs ved emission ultimo	20.000	20.000
Overført resultat, primo	-170.474	0
Årets resultat	140.875	-170.474
Overført resultat ultimo	-29.599	-170.474
EGENKAPITAL	390.401	249.526

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.935.783	3.757.558	183.730	2.875.781
Deposita	69.501	101.195	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.027.638	0	2.027.628
	4.005.284	5.886.391	183.730	4.903.409

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 underpantset til virksomhedens bankforbindelse til sikkerhed for bankgæld.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 7.898.934.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steffen Gandrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 636ca0eb-34ce-495f-83ed-9eea9bd38225

IP: 78.143.xxx.xxx

2023-04-12 12:22:58 UTC



Morten Bøgh Skovholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: da488460-38a2-40cb-a19b-a015186cb1f2

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-12 12:38:49 UTC



Mikkel Høgh Hogrefe

Direktør

Serienummer: f27031cb-6349-4301-911b-a0c3970bf94e

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-12 12:51:21 UTC



Mikkel Høgh Hogrefe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f27031cb-6349-4301-911b-a0c3970bf94e

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-12 12:51:21 UTC



Johnny Skovgård Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-04-12 12:54:30 UTC



Mikkel Høgh Hogrefe

Dirigent

Serienummer: f27031cb-6349-4301-911b-a0c3970bf94e

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-12 12:57:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: THL1S-LJQPZ-6213K-46FHE-OTC48-0C7UF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>