

# **Gjelstrup Ejendomme ApS**

**Markvangen 3, Assendløse, 4130 Viby Sjælland**

**CVR-nr. 41 74 81 09**

## **Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

**Henrik Gjelstrup**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Gjelstrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 13. april 2023

### **Direktion**

Kasper Gjelstrup Olsen

Henrik Gjelstrup

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Gjelstrup Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Gjelstrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Viby Sj., den 13. april 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor  
mne31448

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Gjelstrup Ejendomme ApS

Markvangen 3

Assendløse

4130 Viby Sjælland

CVR-nr.: 41 74 81 09

Stiftet: 9. oktober 2020

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kasper Gjelstrup Olsen

Henrik Gjelstrup

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søndergade 7

4130 Viby Sj.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 189.378 mod 216.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 53.812 mod 71.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gjelstrup Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Det er kontateret, at der i 2021 var fejlagtigt anført, at ejendomme blev målt med tillæg af opskrivninger. Dette var en fejl. Ejendommene måles fortsat til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger jf. beskrivelsen nedenfor.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger til løbende drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40-50 år	20 %

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 eller andre driftsomkostninger.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

##### 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 og for betalte acontoskatter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige 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> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>189.378</b>	<b>216</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.897	-50
<b>Driftsresultat</b>	<b>139.481</b>	<b>166</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-65.439	-69
<b>Resultat før skat</b>	<b>74.042</b>	<b>97</b>
Skat af årets resultat	-20.230	-26
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>53.812</b>	<b>71</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>53.812</b>	<b>71</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	53.812	71
<b>Disponeret i alt</b>	<b>53.812</b>	<b>71</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.881.080	5.931
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.881.080</u>	<u>5.931</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.881.080</u></b>	<b><u>5.931</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>108.863</u>	<u>76</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>108.863</u></b>	<b><u>76</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.989.943</u></b>	<b><u>6.007</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80
Overkurs ved emission	2.420.000	2.420
Overført resultat	124.832	71
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.624.832</u></b>	<b><u>2.571</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	20.792	10
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>20.792</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til pengeinstitutter	2.948.529	3.053
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.948.529</u>	<u>3.053</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	108.000	109
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.400	20
Selskabsskat	9.834	16
Anden gæld	250.556	228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>395.790</u>	<u>373</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.344.319</u></b>	<b><u>3.426</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.989.943</u></b>	<b><u>6.007</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	65.439	69
	<b>65.439</b>	<b>69</b>
<b>2. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.056.529	3.162
Heraf forfalder inden for 1 år	-108.000	-109
	<b>2.948.529</b>	<b>3.053</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.550.000	2.665
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet ejerpantebrev på t.kr. 3.329 med sikkerhed i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.881.		