

GHM Ejendomme ApS

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 42 07 49 50

01.01.2022 - 31.12.2022

Lyngby Hovedgade 53C, 2 tv, 2800 Kgs. Lyngby

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. maj 2023

Anders Helles Munk
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

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

Kgs. Lyngby, den 17. maj 2023

Direktion

Aja Guldhammer Henderson
direktør

Anders Helles Munk
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i GHM Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Esbjerg Ø, den 17. maj 2023

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 33 26 99

Martin Dahl Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47805

Selskabsoplysninger

Selskabet

GHM Ejendomme ApS
Lyngby Hovedgade 53C, 2 tv
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 42 07 49 50

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Aja Gulddammer Henderson, direktør
Anders Helles Munk, direktør

Revisor

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
John Tranums Vej 25
6705 Esbjerg Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, drive og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 243.947, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 393.550.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.058.626	598.544
Personaleomkostninger	1	<u>-35.881</u>	<u>-28.689</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.022.745	569.855
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-111.228</u>	<u>-64.883</u>
Resultat før finansielle poster		911.517	504.972
Finansielle omkostninger		<u>-567.084</u>	<u>-345.627</u>
Resultat før skat		344.433	159.345
Skat af årets resultat	2	<u>-100.486</u>	<u>-49.742</u>
Årets resultat		<u>243.947</u>	<u>109.603</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>243.947</u>	<u>109.603</u>
		<u>243.947</u>	<u>109.603</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>12.783.308</u>	<u>12.894.536</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.783.308</u>	<u>12.894.536</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.783.308</u>	<u>12.894.536</u>
Andre tilgodehavender		233.003	23.327
Selskabsskat		<u>19.504</u>	<u>60.258</u>
Tilgodehavender		<u>252.507</u>	<u>83.585</u>
Likvide beholdninger		<u>169.077</u>	<u>234.516</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>421.584</u>	<u>318.101</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.204.892</u></u>	<u><u>13.212.637</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		353.550	109.603
Egenkapital		393.550	149.603
Gæld til realkreditinstitutter		9.256.052	9.527.966
Langfristede gældsforpligtelser	4	9.256.052	9.527.966
Gæld til realkreditinstitutter	4	273.272	273.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.569	38.521
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.850.387	2.856.300
Anden gæld		0	5.458
Deposita		383.062	361.600
Kortfristede gældsforpligtelser		3.555.290	3.535.068
Gældsforpligtelser i alt		12.811.342	13.063.034
Passiver i alt		13.204.892	13.212.637

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	109.603	149.603
Årets resultat	0	243.947	243.947
Egenkapital 31. december 2022	40.000	353.550	393.550

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	35.881	28.689
	<u>35.881</u>	<u>28.689</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	100.496	49.742
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-10</u>	<u>0</u>
	<u>100.486</u>	<u>49.742</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>12.959.419</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>12.959.419</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		64.883
Årets afskrivninger		<u>111.228</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>176.111</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>12.783.308</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.136.000	8.435.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.120.052</u>	<u>1.092.966</u>
Langfristet del	9.256.052	9.527.966
Inden for et år	<u>273.272</u>	<u>273.189</u>
	<u>9.529.324</u>	<u>9.801.155</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.529 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.783 t.kr.

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, der udgør 2.850 t.kr., træder tilbage for gæld til realkreditinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GHM Ejendomme 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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede huslejeindtægt, som omfatter lejeperioder i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, finansielle omkostninger ved finansiell 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

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

Ejendomme

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ejendommen nedskrives 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 anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.