

# GHM Ejendomme ApS

## Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 07 49 50

01.01.2023 - 31.12.2023

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. januar 2024

---

Anders Helles Munk  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 23. januar 2024

### 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 2023 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 23. januar 2024

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 2023

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 2023 udviser et overskud på DKK 158.269, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 551.819.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>967.674</b>	<b>1.058.626</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-35.881</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>967.674</b>	<b>1.022.745</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-111.228</u>	<u>-111.228</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>856.446</b>	<b>911.517</b>
Finansielle indtægter		1.585	0
Finansielle omkostninger		<u>-623.730</u>	<u>-567.084</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>234.301</b>	<b>344.433</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-76.032</u>	<u>-100.486</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>158.269</u></b>	<b><u>243.947</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>158.269</u>	<u>243.947</u>
		<b><u>158.269</u></b>	<b><u>243.947</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	12.672.080	12.783.308
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.672.080</b>	<b>12.783.308</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.672.080</b>	<b>12.783.308</b>
Andre tilgodehavender		173.357	233.003
Selskabsskat		0	19.504
<b>Tilgodehavender</b>		<b>173.357</b>	<b>252.507</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>268.227</b>	<b>169.077</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>441.584</b>	<b>421.584</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.113.664</b>	<b>13.204.892</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		511.819	353.550
<b>Egenkapital</b>		<b>551.819</b>	<b>393.550</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.978.081	9.256.052
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.978.081</b>	<b>9.256.052</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	275.600	273.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.348	48.569
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.850.451	2.850.387
Selskabsskat		52.032	0
Deposita		392.333	383.062
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.583.764</b>	<b>3.555.290</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.561.845</b>	<b>12.811.342</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.113.664</b>	<b>13.204.892</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	353.550	393.550
Årets resultat	0	158.269	158.269
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>511.819</b>	<b>551.819</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>0</u>	<u>35.881</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>35.881</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	76.032	100.496
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-10</u>
	<b><u>76.032</u></b>	<b><u>100.486</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>12.959.419</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>12.959.419</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		176.111
Årets afskrivninger		<u>111.228</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>287.339</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>12.672.080</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.875.000	8.136.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.103.081</u>	<u>1.120.052</u>
Langfristet del	8.978.081	9.256.052
Inden for et år	<u>275.600</u>	<u>273.272</u>
	<b><u>9.253.681</u></b>	<b><u>9.529.324</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.254 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.672 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 2023 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 er aflagt i DKK

### 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 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.

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 nominel værdi.



# PENNEO

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

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

## Anders Helles Munk

Direktør

Serienummer: d3c48835-4002-45e2-b084-5a7affc4246d

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-23 16:21:35 UTC



## Aja Guldhammer Henderson

Direktør

Serienummer: 4c371d0a-05e7-4a4a-8861-3ddad544b902

IP: 109.59.xxx.xxx

2024-01-23 18:10:39 UTC



## Martin Dahl Nielsen

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab CVR: 31332699

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9b12db64-ef8f-4a23-a5fc-b6613b7148c8

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-01-23 19:32:31 UTC



## Anders Helles Munk

Dirigent

Serienummer: d3c48835-4002-45e2-b084-5a7affc4246d

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-23 19:36:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: KOJWO-YHP45-BUE1M-E8554-XMJJL-4EEOC

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**