



## **GHM Ejendomme ApS**

Lyngby Hovedgade 53, 2.  
2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 42074950

## **Årsrapport 01.02.2021 - 31.12.2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.02.2022

---

**Anders Helles Munk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

GHM Ejendomme ApS  
Lyngby Hovedgade 53, 2.  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 42074950  
Hjemsted: Lyngby-taarbæk  
Regnskabsår: 01.02.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Anders Helles Munk, Direktør  
Aja Guldhammer Henderson, Direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.02.2021 - 31.12.2021 for GHM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.02.2021 - 31.12.2021.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 01.02.2022

## Direktion

**Anders Helles Munk**  
Direktør

**Aja Guldhammer Henderson**  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i GHM Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GHM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.02.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.02.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 01.02.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Martin Dahl Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47805

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 110 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>598.544</b>
Personaleomkostninger	1	(28.689)
Af- og nedskrivninger	2	(64.883)
<b>Driftsresultat</b>		<b>504.972</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(345.627)
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.345</b>
Skat af årets resultat	4	(49.742)
<b>Årets resultat</b>		<b>109.603</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		109.603
<b>Resultatdisponering</b>		<b>109.603</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.
Grunde og bygninger		12.894.536
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>12.894.536</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.894.536</b>
Andre tilgodehavender		23.327
Tilgodehavende skat		60.258
<b>Tilgodehavender</b>		<b>83.585</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>234.516</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>318.101</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.212.637</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		109.603
<b>Egenkapital</b>		<b>149.603</b>
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		9.527.966
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.527.966</b>
<hr/>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	273.189
Deposita		361.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.512
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.856.309
Anden gæld		5.458
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.535.068</b>
<hr/>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.063.034</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>13.212.637</b>
<hr/>		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	109.603	109.603
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>109.603</b>	<b>149.603</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.
Gager og lønninger	28.689
	<b>28.689</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	64.883
	<b>64.883</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	226.626
Øvrige finansielle omkostninger	119.001
	<b>345.627</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.
Aktuel skat	49.742
	<b>49.742</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Tilgange	12.959.419
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.959.419</b>
Årets afskrivninger	(64.883)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(64.883)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.894.536</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	273.189	9.527.966	8.435.000
	<b>273.189</b>	<b>9.527.966</b>	<b>8.435.000</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, der udgør 9.801 t.kr. pr. 31.12.2021, er sikret ved pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 12.808 t.kr.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede huslejeindtægt, som omfatter lejeperioder i regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.