

**Gennemtænkt Ejendomme ApS**  
(CVR-nr. 42 25 55 80)Carl Nielsens Kvarter 23, st.  
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT 2022 FOR PERIODEN**  
**1. JANUAR 2022 – 31. DECEMBER 2022**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6 / 6 2023

Dirigent

---

Morten Lykkegaard Kristiansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<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 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance pr. 31. december 2022, aktiver .....	9
Balance pr. 31. december 2022, passiver .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Gennemtænkt Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 1. januar – 31. december 2022 for opfyldt.

Ledelsen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. juni 2023

Direktion:

---

Morten Lykkegaard  
Kristiansen

---

Brian Peder Gorm  
Johnsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Gennemtænkt Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gennemtænkt 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.

#### Revisors ansvar

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 FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

#### Ledelsens ansvar

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

#### Den udførte assistance

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.

Odense, den 1. juni 2023

#### SØBY REVISORER A/S

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*



Lonnie Regitze Østervig

Registreret revisor

*mne34095*

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Gennemtænkt Ejendomme ApS Carl Nielsens Kvarter 23, st. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 42 25 55 80 Stiftet: 1. januar 2021 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Lykkegaard Kristiansen Brian Peder Gorm Johnsen
<b>Revision</b>	<b>SØBY REVISORER A/S</b> Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabet har tabt sin egenkapital. Der er fuld udlejning fra medio 2022, og egenkapitalen forventes reetableret ved egen indtjening i løbet af 1-2 år.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gennemtænkt Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen..

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

#### Finansielle poster

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 m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10 - 40 år	53%

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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".



## 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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**

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, 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2021 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	133.385	-75
Afskrivninger .....	-43.201	-7
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	90.184	-82
2. Finansielle omkostninger .....	-102.438	-37
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-12.254	-119
3. Skat af årets resultat .....	4.157	25
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>-8.097</u>	<u>-94</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	-8.097	-94
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u>-8.097</u>	<u>-94</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>	
4.	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>	
	Grunde og bygninger .....	3.781.587      3.789
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<b>3.781.587      3.789</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>	
	<b>Tilgodehavender:</b>	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	64.570      40
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	11.156      25
	Andre tilgodehavender .....	0      949
		<u>75.726      1.014</u>
	<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>39.235      13</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<b>114.961      1.027</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<b><u>3.896.548      4.816</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

<u>Note</u>	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	40.000	40
Overført resultat .....	-101.849	-94
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>-61.849</u>	<u>-54</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	<u>6.999</u>	<u>0</u>
<b>5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Deposita .....	36.250	23
Prioritetsgæld .....	1.850.024	1.987
	<u>1.886.274</u>	<u>2.010</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	107.496	107
Anden gæld .....	1.957.628	2.753
	<u>2.065.124</u>	<u>2.860</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>3.951.398</u>	<u>4.870</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>3.896.548</u>	<u>4.816</u>
<b>6. EVENTUALPOSTER</b>		
<b>7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
<b>8. NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
<b>9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Anpartskapital:</b>		
Saldo primo .....	40.000	40
Saldo ultimo .....	40.000	40
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	-93.752	0
Årets resultat .....	-8.097	-94
Saldo ultimo .....	-101.849	-94
<b>Foreslået udbytte:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Betalt udbytte .....	0	0
Årets resultat .....	0	0
Saldo ultimo .....	0	0
<b>EGENKAPITAL, ULTIMO .....</b>	<b>-61.849</b>	<b>-54</b>

## NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	102.438	37
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Skatteværdi overført i sambeskatningen .....	-11.156	-25
Regulering af udskudt skat .....	6.999	0
	<u>-4.157</u>	<u>-25</u>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022 .....		3.795.927
Årets tilgang .....		35.500
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022 .....</b>		<u>3.831.427</u>
Afskrivninger 1. januar 2022 .....		6.639
Afskr. på afhændede aktiver .....		0
Årets afskrivninger .....		<u>43.201</u>
<b>Afskr. 31. december 2022 .....</b>		<u>49.840</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....</b>		<u>3.781.587</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2021 .....		<u>2.650.000</u>

## NOTER

Note

**5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2022</u> gæld i alt	<u>31/12 2022</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Deposita .....	23.100	36.250	0	36.250
Prioritetsgæld .....	<u>2.094.643</u>	<u>1.957.520</u>	<u>107.496</u>	<u>1.563.446</u>
	<u>2.117.743</u>	<u>1.993.770</u>	<u>107.496</u>	<u>1.599.696</u>

**6. EVENTUALPOSTER M.V.:**

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for GIT Holding ApS der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Ingen.

**8. NÆRTSTÅENDE PARTER:**

**Bestemmende indflydelse:**

GIT Holding ApS, som er moderselskab.

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

Moderselskabet GIT Holding ApS samt søsterselskaberne

**Transaktioner med nærtstående parter:**

Der har i året være mellemregninger med ovenstående selskaber, der er foregået på markedsmæssige vilkår.

**Ejerforhold:**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

GIT Holding ApS  
Carl Niensens Kvarter 23, st.  
5000 Odense C.

**NOTER**Note

9. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,  
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE  
BEGIVENHEDER:**

Ingen.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Lykkegaard Kristiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Lykkegaard Kristiansen  
Dirigent  
ID: 1ded2f7f-49c2-4d62-b2a7-d8beba61a837  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2023 kl.: 07:35:56  
Underskrevet med MitID



## Morten Lykkegaard Kristiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Lykkegaard Kristiansen  
Direktør  
ID: 1ded2f7f-49c2-4d62-b2a7-d8beba61a837  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2023 kl.: 07:35:56  
Underskrevet med MitID



## Brian Peder Gorm Johnsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Brian Peder Gorm Johnsen  
Direktør  
ID: fe302056-916f-4c2b-9372-94c38468e67f  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2023 kl.: 12:28:19  
Underskrevet med MitID



## Lonnie Regitze Østervig

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lonnie Regitze Østervig  
Revisor  
ID: 77f5811e-4d8d-4507-9f42-6affb069f449  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2023 kl.: 12:32:51  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 21ac81zxxkJ250147826

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).