
GJ Ejendomme ApS

CVR-nr.: 40866310

Mosevej 2
5592 Ejby

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/01/2026

Gert Hjorth Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden GJ Ejendomme ApS
Mosevej 2
5592 Ejby

CVR-nr.: 40866310
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 for GJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ejby, den 11/11/2025

Direktion

Gert Hjorth Jensen

Britt Hjorth Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i GJ Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for GJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørre Aaby, den 11/11/2025

Helene Hempler, mne26750
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2024/25 udgør et underskud på 186 t.kr. Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesteindeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder salgsomkostninger, lokaleomkostninger og omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 25 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

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 af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 69.871 | 101.748 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -129.676 | -120.543 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -59.805 | -18.795 |
| Andre finansielle indtægter | | 198 | 1.267 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1 | -178.651 | -216.997 |
| Ordinært resultat før skat | | -238.258 | -234.525 |
| Skat af årets resultat | | 52.427 | 51.595 |
| Årets resultat | | -185.831 | -182.930 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -185.831 | -182.930 |
| I alt | | -185.831 | -182.930 |

Balance 30. september 2025

Aktiver

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 3.910.306 | 4.025.649 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 76.267 | 2.600 |
| Materielle aktiver i alt | | 3.986.573 | 4.028.249 |
| Udskudte skatteaktiver | | 79.564 | 178.276 |
| Finansielle aktiver i alt | | 79.564 | 178.276 |
| Langfristede aktiver i alt | | 4.066.137 | 4.206.525 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 76.332 | 45.000 |
| Tilgodehavende skat | | 65.617 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 14.878 | 5.230 |
| Tilgodehavender i alt | | 156.827 | 50.230 |
| Likvide beholdninger | | 105.416 | 25.125 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 262.243 | 75.355 |
| AKTIVER I ALT | | 4.328.380 | 4.281.880 |

Balance 30. september 2025

Passiver

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 68.323 | 254.154 |
| Egenkapital i alt | | 108.323 | 294.154 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.606.990 | 1.721.126 |
| Kontraktlige forpligtelser | | 2.078.486 | 1.957.860 |
| Langfristede forpligtelser i alt | 2 | 3.685.476 | 3.678.986 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 113.900 | 113.900 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 239.067 | 11.960 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 181.614 | 182.880 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | | 534.581 | 308.740 |
| Forpligtelser i alt | | 4.220.057 | 3.987.726 |
| PASSIVER I ALT | | 4.328.380 | 4.281.880 |

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger vedr. tilknyttede selskaber | 12.629 | 32.148 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 166.022 | 184.849 |
| | 178.651 | 216.997 |

2. Langfristede forpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.720.890 | 113.900 | 1.606.990 | 1.152.490 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 2.078.486 | 0 | 2.078.486 | 2.078.486 |
| | 3.799.376 | 113.900 | 3.685.476 | 3.230.976 |

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ellis LJ Holding ApS, CVR-nr. 41 80 89 77, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.721 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 3.910 tkr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2024/25 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |