

---

# *GAH Ejendomme ApS*

Dragsgaardsvej 6, 9574 Bælum

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 37 52 33 80

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 25/6 2025

Gustav Alexander  
Hjorth  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for GAH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bælum, den 25. juni 2025

**Direktion**

Gustav Alexander Hjorth  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i GAH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GAH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Aalborg, den 25. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Porup

statsautoriseret revisor

mne47816

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

GAH Ejendomme ApS  
Dragsgaardsvej 6  
9574 Bælum

CVR-nr: 37 52 33 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 9. marts 2016

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemstedskommune: Rebild

## Direktion

Gustav Alexander Hjorth

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skibsbyggerivej 5, 4. sal  
9000 Aalborg

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>363.981</b>	<b>395.217</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		275.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>638.981</b>	<b>395.217</b>
Finansielle indtægter		1.791	539
Finansielle omkostninger		-254.002	-233.681
<b>Resultat før skat</b>		<b>386.770</b>	<b>162.075</b>
Skat af årets resultat	3	-88.603	-12.528
<b>Årets resultat</b>		<b>298.167</b>	<b>149.547</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Overført resultat	230.667	88.547
	<b>298.167</b>	<b>149.547</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		5.775.000	5.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		180.000	180.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>5.955.000</b>	<b>5.680.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.955.000</b>	<b>5.680.000</b>
Andre tilgodehavender		1.700	1.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.700</b>	<b>1.600</b>
Værdipapirer	5	9.068	2.699
Likvide beholdninger		271.661	555.448
Omsætningsaktiver		282.429	559.747
<b>Aktiver</b>		<b>6.237.429</b>	<b>6.239.747</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.780.675	2.550.008
Foreslået udbytte for regnskabsåret		67.500	61.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.898.175</b>	<b>2.661.008</b>
Hensættelse til udskudt skat		338.139	277.709
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>338.139</b>	<b>277.709</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.659.576	2.738.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.659.576</b>	<b>2.738.150</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	77.423	71.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	38.336
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		64.539	17.258
Selskabsskat		10.173	204.652
Anden gæld		159.404	230.987
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>341.539</b>	<b>562.880</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.001.115</b>	<b>3.301.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.237.429</b>	<b>6.239.747</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	2.550.008	61.000	2.661.008
Betalt ordinært udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	0	230.667	67.500	298.167
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>2.780.675</b>	<b>67.500</b>	<b>2.898.175</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, anden investeringsvirksomhed samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

	2024	2023
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	28.173	232.665
Årets udskudte skat	60.430	-220.137
	<b>88.603</b>	<b>12.528</b>

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	4.234.960
Kostpris 31. december	4.234.960
Værdireguleringer 1. januar	1.265.040
Årets værdireguleringer	275.000
Værdireguleringer 31. december	1.540.040
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.775.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.500.000	5.500.000
Budgetperiode	1	
Stigning i markedsleje	2%	
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	
Ændring i driftsomkostninger	2%	
Afkastkrav	7%	

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>5. Værdipapirer</b>		
Aktier	9.068	2.699
	<b>9.068</b>	<b>2.699</b>

I 2024 er der direkte i resultatopgørelsen indregnet DKK -1.187 i urealiserede kursreguleringer på ovenstående værdipapirer, som er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024.

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter	2024	2023
Efter 5 år	2.342.740	2.444.324
Mellem 1 og 5 år	316.836	293.826
Langfristet del	2.659.576	2.738.150
Inden for 1 år	77.423	71.647
	<b>2.736.999</b>	<b>2.809.797</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.775.000	5.500.000

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GAH Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter nettoudgifter til forbrug og fællesudgifter samt vedligehold, forsikringer, ejendomsskatter mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder småanskaffelser, leje af arbejdskraft, administration mm.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på ur.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

# Noter til årsregnskabet

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.