
GAH Ejendomme ApS

Dragsgaardsvej 6, 9574 Bælum

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 37 52 33 80

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/6 2022

Gustav Alexander
Hjorth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bælum, den 28. juni 2022

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 2021 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 28. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

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: 6. regnskabsår

Hjemstedskommune: Rebild

Direktion

Gustav Alexander Hjorth

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		455.272	472.207
Værdiregulering af investeringsaktiver		150.000	700.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		605.272	1.172.207
Personaleomkostninger	2	0	-4.853
Resultat før finansielle poster		605.272	1.167.354
Finansielle indtægter		110	0
Finansielle omkostninger		-143.158	-157.967
Resultat før skat		462.224	1.009.387
Skat af årets resultat	3	-105.014	-223.677
Årets resultat		357.210	785.710

Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	40.000
Overført resultat	300.010	745.710
	357.210	785.710

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsjendomme		7.150.000	7.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.150.000</u>	<u>7.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>7.150.000</u>	<u>7.000.000</u>
Andre tilgodehavender		170	0
Tilgodehavender		<u>170</u>	<u>0</u>
Værdipapirer	5	<u>9.178</u>	<u>13.426</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.348</u>	<u>13.426</u>
Aktiver		<u>7.159.348</u>	<u>7.013.426</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.361.139	2.061.129
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.200	40.000
Egenkapital		2.468.339	2.151.129
Hensættelse til udskudt skat		530.933	498.123
Hensatte forpligtelser		530.933	498.123
Gæld til realkreditinstitutter		3.170.907	3.303.371
Kreditinstitutter		277.732	342.548
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.448.639	3.645.919
Gæld til realkreditinstitutter	6	133.506	134.360
Kreditinstitutter	6	128.703	113.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		112.294	112.767
Selskabsskat		60.180	61.608
Anden gæld		246.754	266.356
Kortfristede gældsforpligtelser		711.437	718.255
Gældsforpligtelser		4.160.076	4.364.174
Passiver		7.159.348	7.013.426
Væsentligste aktiviteter	1		
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	2.061.129	40.000	2.151.129
Betalt ordinært udbytte	0	0	-40.000	-40.000
Årets resultat	0	300.010	57.200	357.210
Egenkapital 31. december	50.000	2.361.139	57.200	2.468.339

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>0</u>	<u>4.853</u>
	<u>0</u>	<u>4.853</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	72.204	69.608
Årets udskudte skat	<u>32.810</u>	<u>154.069</u>
	<u>105.014</u>	<u>223.677</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	5.634.960
Kostpris 31. december	5.634.960
Værdireguleringer 1. januar	1.365.040
Årets værdireguleringer	150.000
Værdireguleringer 31. december	1.515.040
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.150.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.150.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	150.000
Budgetperiode	1
Stigning i markedisleje	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Ændring i driftsomkostninger	2%
Afkastkrav	7,75 %

5. Værdipapirer

	2021 DKK	2020 DKK
Aktier	9.178	13.426
	9.178	13.426

I 2021 er der direkte i resultatopgørelsen indregnet DKK -610 i urealiserede kursreguleringer på ovenstående værdipapirer, som er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021.

Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.636.571	2.791.402
Mellem 1 og 5 år	534.336	511.969
Langfristet del	3.170.907	3.303.371
Inden for 1 år	133.506	134.360
	3.304.413	3.437.731

Kreditinstitutter

Efter 5 år	9.083	62.548
Mellem 1 og 5 år	268.649	280.000
Langfristet del	277.732	342.548
Inden for 1 år	67.162	70.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	61.541	43.164
Kortfristet del	128.703	113.164
	406.435	455.712

2021	2020
DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.150.000	7.000.000
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GAH Ejendomme ApS for 2021 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 2021 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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 investerings ejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

Noter til årsregnskabet

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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 nominel værdi.