

# GSH Ejendomme P/S


Julius Kajus Vej 6, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 41 52 93 93

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2025.



Mikkel Høgh Hogrefe  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for GSH Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 3. februar 2025

### Direktion



Mikkel Høgh Hogrefe


### Bestyrelse



Mikkel Høgh Hogrefe



Steffen Gandrup



Morten Bøgh Skovholm

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i GSH Ejendomme P/S

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

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

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 om 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.

Ebeltoft, den 3. februar 2025

### **Kovsted & Skovgård**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46

**Johnny Skovgård Rasmussen**  
Statsautoriseret revisor  
mne32079



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	GSH Ejendomme P/S Julius Kajus Vej 6 8400 Ebeltøft
	CVR-nr.: 41 52 93 93
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mikkel Høgh Hogrefe Steffen Gandrup Morten Bøgh Skovholm
<b>Direktion</b>	Mikkel Høgh Hogrefe
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for GSH Ejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 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 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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i partnernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

## 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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0 %

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>634.630</b>	<b>602.430</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-176.110	-176.110
<b>Driftsresultat</b>	<b>458.520</b>	<b>426.320</b>
Andre finansielle indtægter	1.000	700
Øvrige finansielle omkostninger	-308.288	-303.840
<b>Resultat før skat</b>	<b>151.232</b>	<b>123.180</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>151.232</b>	<b>123.180</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	151.232	123.180
<b>Disponeret i alt</b>	<b>151.232</b>	<b>123.180</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>7.628.475</u>	<u>7.804.585</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.628.475</u>	<u>7.804.585</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.628.475</u></b>	<b><u>7.804.585</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.642</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>5.642</u>
Likvide beholdninger	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>25.642</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.648.475</u></b>	<b><u>7.830.227</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overkurs ved emission	20.000	20.000
Overført resultat	244.813	93.581
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>664.813</u></b>	<b><u>513.581</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.204.740	3.390.560
3 Deposita	153.241	157.141
4 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.169.983	2.114.290
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.527.964</u>	<u>5.661.991</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	188.885	186.290
Gæld til pengeinstitutter	1.155.269	1.347.939
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.728	20.153
Anden gæld	92.816	94.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.455.698</u>	<u>1.654.655</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.983.662</u></b>	<b><u>7.316.646</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.648.475</u></b>	<b><u>7.830.227</u></b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	20.000	-29.599	390.401
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>123.180</u>	<u>123.180</u>
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	20.000	93.581	513.581
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>151.232</u>	<u>151.232</u>
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>244.813</u></b>	<b><u>664.813</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med investering i og drift af ejendomme.		
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.393.625	3.576.850
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-188.885</u>	<u>-186.290</u>
	<b><u>3.204.740</u></b>	<b><u>3.390.560</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.479.255</u>	<u>2.678.890</u>
<b>3. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>153.241</u></b>	<b><u>157.141</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>153.241</u>	<u>157.141</u>
<b>4. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b><u>2.169.983</u></b>	<b><u>2.114.290</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.169.984</u>	<u>2.144.290</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.340 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.435 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		