

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

GSH Ejendomme P/S

Julius Kajus Vej 6, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 41 52 93 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2026.

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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 2. februar 2026

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 2025 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 revisoreres 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 2. februar 2026

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

Lisette Røjkjær Kansy

Statsautoriseret revisor
mne52074

Selskabsoplysninger

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

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger som omfatter forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger, der omfatter administrationsomkostninger og andre øvige omkostninger.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

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

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>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	658.562	634.630
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-176.110	-176.110
Driftsresultat	482.452	458.520
Andre finansielle indtægter	900	1.000
Øvrige finansielle omkostninger	-401.653	-308.288
Resultat før skat	81.699	151.232
Årets resultat	81.699	151.232
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	81.699	151.232
Disponeret i alt	81.699	151.232

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.452.365	7.628.475
Materielle anlægsaktiver i alt	7.452.365	7.628.475
Anlægsaktiver i alt	7.452.365	7.628.475
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	13.098	0
Tilgodehavender i alt	13.098	0
Likvide beholdninger	20.000	20.000
Omsætningsaktiver i alt	33.098	20.000
Aktiver i alt	7.485.463	7.648.475

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overkurs ved emission	0	20.000
Overført resultat	<u>346.512</u>	<u>244.813</u>
Egenkapital i alt	<u>746.512</u>	<u>664.813</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.016.345	3.204.740
Gæld til pengeinstitutter	2.847.234	0
Deposita	153.241	153.241
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>209.886</u>	<u>2.169.983</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.226.706</u>	<u>5.527.964</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	295.500	188.885
Gæld til pengeinstitutter	81.811	1.155.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.098	18.728
Anden gæld	<u>101.836</u>	<u>92.816</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>512.245</u>	<u>1.455.698</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.738.951</u>	<u>6.983.662</u>
Passiver i alt	<u>7.485.463</u>	<u>7.648.475</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Medarbejderforhold

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	20.000	93.581	513.581
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	151.232	151.232
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	20.000	244.813	664.813
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	81.699	81.699
Overført til overført resultat	0	-20.000	20.000	0
	400.000	0	346.512	746.512

Noter**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med investering i og drift af ejendomme.

20252024**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

00**3. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2025</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.207.845	191.500	3.016.345	2.276.839
Gæld til pengeinstitutter	2.951.234	104.000	2.847.234	2.386.000
Deposita	153.241	0	153.241	153.241
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	209.886	0	209.886	209.886
	<u>6.522.206</u>	<u>295.500</u>	<u>6.226.706</u>	<u>5.025.966</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.340 t.kr., er der givet pant i Hovedgaden 39, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.314 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.139 t.kr.