

GH Ejendomme Esbjerg ApS

c/o Günther Hermann Ernst Harms, Kronprinsensgade 85, st., 6700 Esbjerg
CVR-nr. 38 50 74 94

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 25. juni 2025

Günther Hermann Ernst Harms

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	GH Ejendomme Esbjerg ApS c/o Günther Hermann Ernst Harms Kronprinsensgade 85, st. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 38 50 74 94 Stiftet: 17. marts 2017 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Günther Hermann Ernst Harms
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. juni 2025

Direktion:

Günther Hermann Ernst Harms

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i GH Ejendomme Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GH Ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 25. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2024 udgør et underskud på 2.027 t.kr. Årets resultat er væsentlig påvirket af nedskrivninger på selskabets ejendomme.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen ved fremtidig indtjening, alternativ kapitalforhøjelse eller gældskonvertering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		237.602	440.883
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.760.435	-1.332.640
Driftsresultat		-1.522.833	-891.757
Andre finansielle indtægter		0	1.423.834
Øvrige finansielle omkostninger	1	-493.589	-485.191
Resultat før skat		-2.016.422	46.886
Skat af årets resultat	2	-11.062	-298.409
Årets resultat		-2.027.484	-251.523
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.027.484	-251.523
I alt		-2.027.484	-251.523

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		6.939.680	8.700.115
Materielle anlægsaktiver	3	6.939.680	8.700.115
Anlægsaktiver		6.939.680	8.700.115
<hr/>			
Andre tilgodehavender		67.863	20.027
Tilgodehavende selskabsskat		12.616	0
Tilgodehavender		80.479	20.027
Likvide beholdninger		0	26.503
Omsætningsaktiver		80.479	46.530
<hr/>			
Aktiver		7.020.159	8.746.645
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.747.678	279.806
Egenkapital		-1.697.678	329.806

Gæld til realkreditinstitutter		3.826.340	4.279.558
Gæld til pengeinstitutter		1.470.608	1.461.299
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.450.420	1.398.390
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		868.522	0
Anden gæld		371.570	0
Deposita		127.276	160.908
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.114.736	7.300.155

Gæld til realkreditinstitutter		455.163	86.437
Gæld til pengeinstitutter		83.563	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.750	39.838
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse		0	643.140
Selskabsskat		0	298.409
Anden gæld		29.625	48.860
Periodeafgrænsningsposter		6.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		603.101	1.116.684

Gældsforpligtelser		8.717.837	8.416.839
---------------------------	--	------------------	------------------

Passiver		7.020.159	8.746.645
-----------------	--	------------------	------------------

Eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Oplysninger om usikkerhed ved going concern 7

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling 8

Medarbejderforhold 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	279.806	329.806
Forslag til resultatdisponering		-2.027.484	-2.027.484
Egenkapital 31. december 2024	50.000	-1.747.678	-1.697.678

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	69.593	79.395
Finansielle omkostninger i øvrigt	423.996	405.796
	493.589	485.191

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-12.616	298.409
Regulering skat vedrørende tidligere år	23.678	0
	11.062	298.409

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		10.545.136
Kostpris 31. december 2024		10.545.136
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		1.845.021
Nedskrivning		1.630.795
Årets afskrivninger		129.640
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		3.605.456
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		6.939.680

4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.281.503	455.163	3.510.448	4.365.995
Gæld til pengeinstitutter	1.470.608	0	0	1.461.299
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.450.420	0	0	1.398.390
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	868.522	0	0	0
Anden gæld	371.570	0	0	0
Deposita	127.276	0	0	160.908
	8.569.899	455.163	3.510.448	7.386.592

Noter

5 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GH Ejendomme Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet realkreditpantebrev på nom. 4.461 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 7.952 t.kr.

7 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Selskabets ledelse har foretaget en vurdering af selskabets evne til at fortsætte driften som going concern for det kommende år. Driftsbudgettet for det kommende år udviser et yderligere likviditetsbehov på forventelig 200 t.kr. Selskabets nærtstående har i 2025 ydet yderligere lån til selskabet på 200 t.kr. Likviditeten er fortsat stram, og ledelsen følger likviditeten tæt. Ledelsen forventer at yderligere likviditetsbehov kan dækkes ved salg af ejendomme eller finansiering fra nærtstående parter.

Selskabets pengeinstitut har givet finansieringstilsagn for det kommende år med den nuværende kreditramme. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at de ikke ønsker eller har planer om at ophæve engagementet på nuværende tidspunkt.

Med henvisning til note 8 henleder vi opmærksomheden på at de langsigtede muligheder for at indfri pantsikrede kreditorer og bankgæld beror på et tilfredsstillende salg af selskabets ejendomsportefølje. Det er fortsat ledelsens vurdering at dette er muligt.

Selskabets nærtstående finansieringskilder har tilkendegivet at de ikke vil kræve mellemværenderne indfriet før selskabets likvide beredskab tillader dette. Følgende udgør 2.691 t.kr. pr. 31.12.2024, og fordeler sig:

- Gæld til tilknyttede virksomheder på i alt 1.450 t.kr. pr. 31.12.2024
- Gæld til selskabsdeltagere og ledelse på i alt 869 t.kr. pr. 31.12.2024
- Anden gæld på i alt 372 t.kr. pr. 31.12.2024

Yderligere lån fra nærtstående i 2025, vil ligeledes ikke kræves indfriet før selskabets likvide beredskab tillader dette.

8 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på ledelsens skøn over realisationsværdier for de enkelte ejendomme, hvor der er taget hensyn til markedsforhold og forventede transaktionsomkostninger forbundet med et salg.

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GH Ejendomme Esbjerg ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.