

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S

Langtvedvej 26, 9300 Sæby
CVR-nr. 32 65 06 35

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. december 2025

Michael Jacobsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 99 89 14 00
Sæby@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S Langtvedvej 26 9300 Sæby CVR-nr.: 32 65 06 35 Stiftet: 2. december 2009 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Michael Jacobsen, formand Morten Jørgensen Mørk Jeanette Mørk
Direktion	Morten Jørgensen Mørk
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Østre Havnegade 65 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 17. december 2025

Direktion:

Morten Jørgensen Mørk

Bestyrelse:

Michael Jacobsen
Formand

Morten Jørgensen Mørk

Jeanette Mørk

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Sæby, den 17. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	1/1 2023 - 30/6 2024 kr.
Bruttofortjeneste		3.495.903	5.909.250
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.387.153	-3.574.614
Driftsresultat		1.108.750	2.334.636
Andre finansielle indtægter	1	4.370	94.801
Øvrige finansielle omkostninger	2	-206.105	-607.120
Resultat før skat		907.015	1.822.317
Skat af årets resultat	3	-199.701	-406.026
Årets resultat		707.314	1.416.291

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.300.000	0
Ekstraordinært udbytte	600.000	0
Overført resultat	-1.192.686	1.416.291
I alt	707.314	1.416.291

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		26.249.663	28.636.816
Materielle anlægsaktiver	4	26.249.663	28.636.816
Anlægsaktiver		26.249.663	28.636.816
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		362.266	357.432
Udskudte skatteaktiver		922.812	797.828
Andre tilgodehavender		149.466	0
Tilgodehavender		1.434.544	1.155.260
Likvide beholdninger		712.701	9.484
Omsætningsaktiver		2.147.245	1.164.744
Aktiver		28.396.908	29.801.560

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		10.039.493	11.232.179
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.300.000	0
Egenkapital		12.339.493	12.232.179
Gæld til realkreditinstitutter		13.164.895	14.616.684
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.164.895	14.616.684
Gæld til realkreditinstitutter		1.453.858	1.445.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.410	41.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.420	42.406
Selskabsskat		714.311	645.337
Anden gæld		638.521	492.320
Periodeafgrænsningsposter		0	285.945
Kortfristede gældsforpligtelser		2.892.520	2.952.697
Gældsforpligtelser		16.057.415	17.569.381
Passiver		28.396.908	29.801.560

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	1.000.000	11.232.179	0	12.232.179
Forslag til resultatdisponering		-1.192.686	1.900.000	707.314
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte			-600.000	-600.000
Egenkapital 30. juni 2025	1.000.000	10.039.493	1.300.000	12.339.493

Noter

	2024/25 kr.	1/1 2023 - 30/6 2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	78.820
Finansielle indtægter i øvrigt	4.370	15.981
	4.370	94.801

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.014	263.312
Finansielle omkostninger i øvrigt	204.091	343.808
	206.105	607.120

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	324.685	645.337
Regulering af udskudt skat	-124.984	-239.311
	199.701	406.026

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2024		50.541.047
Kostpris 30. juni 2025		50.541.047
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024		21.904.231
Årets afskrivninger		2.387.153
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025		24.291.384
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		26.249.663

5 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	14.618.753	1.453.858	7.245.637	16.062.373
	14.618.753	1.453.858	7.245.637	16.062.373

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og 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 MJ HOLDING, HIRTSHALS ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.619 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 26.250 tkr.

2024/25	1/1 2023 - 30/6 2024
---------	-------------------------

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1	1
---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S for 2024/25 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var en omlægningsperiode på 18 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	0 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, 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 acontoskatte.

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 nettoprovenuet 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.