

G.H. REAL ESTATE ApS

Gurrevej 344
3000 Helsingør

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/11/2021

Claus Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

G.H. REAL ESTATE ApS
Gurrevej 344
3000 Helsingør

CVR-nr: 29525935
Regnskabsår: 01/07/2020 - 30/06/2021

Revisor

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Stamholmen 175, 2
2650 Hvidovre
DK Danmark
CVR-nr: 25187091
P-enhed: 1007399649

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for G.H. Real Estate ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Helsingør, den 25/11/2021

Direktion

Per Lavmand Müller

Claus Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i G.H. Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for G.H. Real Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hvidovre, 25/11/2021

Benjamin Elleby Jensen , mne22452
Registreret revisor
GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 25187091

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke indtruffet nogen usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling har foregået planmæssig.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Øvrige forhold

Ledelsen er opmærksomme på at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering at selskabskapitalen vil kunne reetableres via egen indtjening.

Som følge af omlægning af regnskabsår sidste år er sammenligningstallene i resultatopgørelsen og tilhørende noter ikke direkte sammenlignelige. Omlægningsåret omfatter perioden 1. oktober 2019 - 30. juni 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Med tilvalg af visse bestemmelser for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Selskabet har som følge af konkurrencemæssige hensyn og med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt ikke at vise omsætningen og dermed foretaget en sammendragning i resultatopgørelsen. De sammendragne poster indgår i posten "bruttoresultat".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Aktiver med en kostpris på under 14.100 DKK og 30.700 fra perioden 23/11-2020 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 og -omkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi beregnet på baggrund af en afkastbaseret metode. I den anvendte afkastbaserede model indgår den enkelte ejendoms driftsresultat før renter og et fastsat forrentningskrav. Der foretages løbende en vurdering af de forhold, som ligger til grund for de valgte forrentningskrav.

For indeværende regnskabsår udgør forrentningskravet 7%

Der har ikke medvirket eksterne eksperter ved målingen af ejendommene.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

G.H. Real Estate ApS indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		200.205	145.983
Resultat af ordinær primær drift		200.205	145.983
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-471.000	430.800
Øvrige finansielle omkostninger	2	-76.113	-82.800
Ordinært resultat før skat		-346.908	493.983
Skat af årets resultat	3	76.320	-108.677
Årets resultat		-270.588	385.306
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-270.588	385.306
I alt		-270.588	385.306

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		2.345.000	2.816.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	2.345.000	2.816.000
Anlægsaktiver i alt		2.345.000	2.816.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.138	45.700
Andre tilgodehavender		984	1.006.814
Periodeafgrænsningsposter		3.660	3.598
Tilgodehavender i alt		60.782	1.056.112
Likvide beholdninger		291.730	280.172
Omsætningsaktiver i alt		352.512	1.336.284
AKTIVER I ALT		2.697.512	4.152.284

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		-156.882	113.706
Egenkapital i alt		-31.882	238.706
Hensættelse til udskudt skat	6	86.826	163.146
Hensatte forpligtelser i alt		86.826	163.146
Ansvarlig lånekapital		200.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		200.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.560	26.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.380	9.593
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.367.510	3.698.509
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.118	15.520
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.442.568	3.750.432
Gældsforpligtelser i alt		2.642.568	3.750.432
PASSIVER I ALT		2.697.512	4.152.284

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en ejendom på 255 m2 beliggende i Kvistgård.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter uden tidsbegrænsning.

Afkastkravet udgør 7,0 % pr. 30.6.2021 (7,0 % pr. 30.6.2020).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 156.000 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede selskaber	-74.850	-78.597
Øvrige finansielle udgifter	-1.263	-4.202
	-76.113	-82.800

3. Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	965
Regulering af udskudt skat	76.320	-109.642
	76.320	-108.677

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2020	2.650.967
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2021	2.650.967
Værdiregulering pr. 1. juli 2020	165.033
Årets opskrivning	-471.000
Værdiregulering pr. 30. juni 2021	-305.967
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021	2.345.000
Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2020 udgør	4.500.000

5. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 250 anparter á nominelt DKK 500.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. juli 2016	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
Selskabskapital pr. 30. juni 2021	125.000

6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier	Skattemæssige værdier	Midlertidig forskel
	kr.	kr.	kr.
Materielle anlægsaktiver	2.345.000	1.823.179	521.821
Underskudsforemørsel	0	127.155	-127.155
	2.345.000	1.950.334	394.666
Udskudt skat, 22%			86.826

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, det er ledelsens vurdering at kapitalen vil kunne reetableres via egen indtjening, det må dog forventes at tage nogle år.

Ansvarlig lånekapital

Selskabets ultimative anpartshaver har som følge heraf afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor andre kreditorer i form af konvertering af lån til ansvarlig lånekapital.

Ansvarlig indskudskapital er nomineret i danske kroner og forrentes med 4 pct. Rentetilskrivninger afvikles løbende og hovedstolen afvikles den 1. juli 2022. Såfremt selskabet får reetableret selskabskapitalen før denne dato falder hele lånet til tilbagebetaling. Lånet kan fra låntagers side til enhver tid indfries helt eller delvist.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

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 visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for G.H. SalesPromotion ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse forøges.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

PRDN HOLDING ApS
Oldenvej 12
Munkegårde
3490 Kvistgård

G.H. SALESPROMOTION ApS
Gurrevej 344
Gurre
3000 Helsingør

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	0