

---

# G.H. REAL ESTATE ApS

**CVR-nr.: 29525935**

Gurrevej 344  
3000 Helsingør

Årsrapport  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

**05/12/2024**

---

**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: 01/07/2023 - 30/06/2024

**Revisor**

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Hørkær 30, 1  
2730 Herlev  
DK Danmark  
CVR-nr.: 25187091  
P-enhed: 1007399649

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for G.H. Real Estate ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 12/12/2024

## Direktion

Per Lavmand

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 2023 - 30. juni 2024 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 revisors 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.

Herlev, den 12/12/2024

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

# 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 tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet. 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 finansiel 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**

Aktiver med en kostpris på under 33.100 DKK. 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.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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 7,5%

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 diskonteringsats 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 netto realisationsværdi.

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 gældsforpligtigelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>249.864</b>	<b>258.255</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>249.864</b>	<b>258.255</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-11.000	109.000
Øvrige finansielle omkostninger	2	-60.032	-64.795
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>178.832</b>	<b>302.460</b>
Skat af årets resultat	3	-39.339	-66.476
<b>Årets resultat</b>		<b>139.493</b>	<b>235.984</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		139.493	235.984
<b>I alt</b>		<b>139.493</b>	<b>235.984</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		2.687.000	2.698.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>2.687.000</b>	<b>2.698.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.687.000</b>	<b>2.698.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		141.060	40.025
Andre tilgodehavender		19	19
Periodeafgrænsningsposter		4.399	4.267
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>145.478</b>	<b>44.311</b>
Likvide beholdninger		314.109	618.393
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>459.587</b>	<b>662.704</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.146.587</b>	<b>3.360.704</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		490.383	350.889
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>615.383</b>	<b>475.889</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	230.165	220.318
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>230.165</b>	<b>220.318</b>
Skyldig selskabsskat		29.492	9.642
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.492</b>	<b>9.642</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		33.015	23.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.380	9.380
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.161.093	2.601.062
Skyldig selskabsskat		9.642	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		58.417	20.923
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.271.547</b>	<b>2.654.855</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.301.039</b>	<b>2.664.497</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.146.587</b>	<b>3.360.704</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en ejendom på 255 m<sup>2</sup> 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 7,5 % pr. 30.6.2024 (7,0 % pr. 30.6.2023).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 168.000 kr.

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

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede selskaber	-60.032	-64.109
Øvrige finansielle udgifter	0	-686
	<b>-60.032</b>	<b>-64.795</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat af årets skattepligtige indkomst	-29.492	-9.642
Regulering af udskudt skat	-9.847	-56.834
	<b>-39.339</b>	<b>-66.476</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2023	2.650.967
<b>Anskaffelsespris pr. 30. juni 2024</b>	<b>2.650.967</b>
Værdiregulering pr. 1. juli 2023	47.033
Årets værdiregulering	-11.000
<b>Værdiregulering pr. 30. juni 2024</b>	<b>36.033</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024</b>	<b>2.687.000</b>
<b>Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2020 udgør</b>	<b>4.500.000</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

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

	kr.
Ændringer i selskabskapital de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. juli 2019	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Selskabskapital pr. 30. juni 2024</b>	<b>125.000</b>

#### 6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskelle kr.
Materielle anlægsaktiver	2.687.000	1.637.507	1.049.493
Tilgodehavender fra salg	141.060	144.350	-3.290
	<b>2.828.060</b>	<b>1.781.857</b>	<b>1.046.203</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>230.165</b>

## 7. 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.

## 8. 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

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023/24**

0