

GBH EJENDOMSINVEST ApS

Kalundborgvej 133

4300 Holbæk

CVR-nr.: 36506245

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2026

Gert Jensen
Dirigent

 **GGI**
INDEPENDENT MEMBER



Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025	5
Balance pr. 31. december 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GBH EJENDOMSINVEST ApS Kalundborgvej 133 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 36506245 Hjemsted: Holbæk Stiftelsesdato: 2. februar 2015 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Henrik Brusgaard, Adm. dir.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 10. februar 2026 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for GBH EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 19. januar 2026

Direktion

Henrik Brusgaard
Adm. dir.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 8,3% og der er forudsat en inflationsrate på 1,0% p.a.. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. +TDKK 360/-TDKK 280 efter skat.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Bruttofortjeneste		<u>162.953</u>	<u>225.804</u>
Finansielle omkostninger	3	<u>-65.911</u>	<u>-77.009</u>
Resultat før skat		<u>97.042</u>	<u>148.795</u>
Skat af årets resultat	4	<u>-17.199</u>	<u>-28.615</u>
Årets resultat		<u>79.843</u>	<u>120.180</u>
Forslag til resultatdisponering		2025 kr	2024 kr
Overført resultat		<u>79.843</u>	<u>120.180</u>
Resultatdisponering i alt		<u>79.843</u>	<u>120.180</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.750.000	2.750.000
Anlægsaktiver i alt	5	<u>2.750.000</u>	<u>2.750.000</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.747	42.964
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.801	5.572
Andre tilgodehavender		3.646	59.295
Tilgodehavender i alt		<u>22.194</u>	<u>107.831</u>
Likvide beholdninger		75.474	87.726
Omsætningsaktiver i alt		<u>97.668</u>	<u>195.557</u>
Aktiver i alt		<u>2.847.668</u>	<u>2.945.557</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		1.131.175	1.051.331
Egenkapital i alt		1.182.175	1.102.331
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		274.082	267.970
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		834.036	898.549
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		69.000	67.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.167	5.062
Gæld til associerede virksomheder		375.315	475.332
Deposita		77.523	95.355
Selskabsskat		11.820	16.871
Anden gæld		18.550	17.087
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		557.375	676.707
Gældsforpligtelser i alt		1.391.411	1.575.256
Passiver i alt		2.847.668	2.945.557
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	51.000	1.051.332	1.102.332
Årets resultat	0	79.843	79.843
Egenkapital, ultimo	51.000	1.131.175	1.182.175

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets investeringsejendomme. Usikkerhed ved indregning og måling er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

2. Personaleomkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

3. Finansielle omkostninger

	2025	2024
	kr	kr
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	14.983	18.282
Øvrige finansielle omkostninger	50.196	57.434
Rentetillæg selskabsskat	732	1.293
I alt	65.911	77.009

4. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	11.088	17.578
Årets udskudte skat	6.112	11.037
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0
I alt	17.199	28.615

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr
Kostpris		
Kostpris 1. januar 2025	1.967.346	23.215
Af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	23.215
Regulering til dagsværdi		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	782.654	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>2.750.000</u>	<u>0</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr	2025 kr	Afdrag næste år kr	Restgæld efter 1 år og før 5 år kr	Restgæld efter 5 år kr
Gæld til realkreditinstitu	898.549	834.036	69.000	294.036	540.000

7. Dagsværdioplysninger

2025

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	<u>2.750.000</u>

Noter

7. Dagsværdioplysninger (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendomme med 3 lejemål. Ejendommen er beliggende på Sjælland. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommen i året 2025 er baseret på afkastkrav på 8,3%.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +1% ville i året 2025 have medført en ændret negativ værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 280. En ændring i afkastprocenten på -1% ville i året 2025 have medført en ændret positiv værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 360.

Forudsætninger værdiansættelse	Kostpris kr	Dagsværdi kr	Afkast %	2024 kr
Asnæs, bolig	1.967.346	2.750.000	8,30	2.750.000

Herudover forbedringer indregnet til kostpris TDKK 0.

**indeholder elementer af eksterne observationer i værdiansættelsen.*

Ejendommen er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Årets tomgangsleje udgør TDKK 30, men ejendommen er på balancetidspunktet fuldt udlejet.

Forudsætninger	Leje pr. kvm2 kr	Driftsomkostninger pr		2024 kr
		Leje pr. kvm2 kr	Driftsomkostninger pr kvm2 kr	
Asnæs, bolig	845	123	123	827
Asnæs, erhverv	923	123	123	911

Afkastkravet er opgjort på baggrund af oplysninger indhentet fra offentligt tilgængelige markedsrapporter, som er udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere og rådgivere.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 909, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 2.750.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 433, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 2.750. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 433 deponeret til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2025 udgør TDKK 0.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GBH EJENDOMSINVEST ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles

investeringsejendommene til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles

investeringsejendommene til dagsværdi.

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for detkommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 amortisering 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 nominal værdi.