

GBH Ejendomsinvest ApS

Havnepladsen 6

4300 Holbæk

CVR-nummer 36506245

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. januar 2025

Gert Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

GBH Ejendomsinvest ApS
Havnepladsen 6
4300 Holbæk

Hjemstedskommune: Holbæk
CVR-nummer: 36506245
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Henrik Brusgaard

Pengeinstitut

Danske Bank, Holbæk

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for GBH Ejendomsinvest ApS.

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

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 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 22. januar 2025

Direktionen:

Henrik Brusgaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerheder om 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Det forventes at den positive udvikling vil fortsætte fremover.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	225.806	218
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-73
	Resultat før finansielle poster	225.806	145
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-77.009	-56
	Resultat før skat	148.796	90
1	Skat af årets resultat	-28.615	-15
	Årets resultat	120.181	75
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	120.181	75
	Resultatdisponering i alt	120.181	75
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	2.750.000	2.750
	Materielle anlægsaktiver	2.750.000	2.750
	Anlægsaktiver i alt	2.750.000	2.750
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.966	11
	Andre tilgodehavender	64.866	41
	Tilgodehavender	107.832	52
	Likvide beholdninger	87.726	105
	Omsætningsaktiver i alt	195.558	157
	Aktiver i alt	2.945.558	2.907

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	51.000	51
	Overført resultat	1.051.332	931
	Egenkapital i alt	1.102.332	982
	Hensættelser til udskudt skat	267.970	257
	Hensatte forpligtelser	267.970	257
	Gæld til realkreditinstitutter	898.549	956
5	Langfristede gældsforpligtelser	898.549	956
	Gæld til realkreditinstitutter	67.000	64
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.062	5
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.355	95
	Gæld til associerede virksomheder	475.332	533
	Selskabsskat	16.871	0
	Anden gæld	17.088	14
	Kortfristede gældsforpligtelser	676.707	711
	Gældsforpligtelser i alt	1.575.256	1.668
	Passiver i alt	2.945.558	2.907
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	51	931	982
Årets resultat	0	120	120
Egenkapital ultimo	51	1.051	1.102

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	17.578	0
Regulering af udskudt skat	11.037	15
Regulering af tidl. års skat	0	0
Skat af årets resultat i alt	28.615	15
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	1.967.346	1.675
Tilgang i årets løb	0	293
Kostpris 31. december	1.967.346	1.967
Dagsværdiregulering 1. januar	782.654	855
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	-73
Dagsværdireguleringer 31. december	782.654	783
Investeringsejendomme i alt	2.750.000	2.750
4 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	51.000	51
Virksomhedskapital i alt	51.000	51
Selskabskapitalen består af 51 anparter a nominelt 1.000 kr. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	606.000	670

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
-------	-------------	-------------------

6 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.

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 972, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 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 2024 udgør TDKK 2.750. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 433 deponeret til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2024 udgør TDKK 0.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets budgetter og en terminalværdi.

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

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Brusgaard

Direktør

På vegne af: GBH Ejendomsinvest ApS

Serienummer: 7120523f-59e6-45eb-9980-f031f2c72745

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-23 12:13:36 UTC



Gert Jensen

Dirigent

På vegne af: GBH Ejendomsinvest ApS

Serienummer: ef47c346-64c6-4a30-8ef1-e0c75b29e840

IP: 77.33.xxx.xxx

2025-01-23 12:58:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter