
Gåseagervej 6 I/S

c/o DEAS A/S (9-712), Dirch Passers Allé 76, 2000
Frederiksberg

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 31 60 06 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt den 29/05 2018

Troels Dam
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Gåseagervej 6 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2018

Direktion

Jeanette Dam
Stenaldervej 249-319 ApS

Troels Dam
Erik Dam A/S

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til interessenterne i Gåseagervej 6 I/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gåseagervej 6 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Lund
statsautoriseret revisor
mne10845

Peter Ulrik Faurschou
statsautoriseret revisor
mne34502

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Gåseagervej 6 I/S c/o DEAS A/S (9-712), Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 31 60 06 26 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederiksberg
Interessenter	Stenaldervej 249-319 ApS Erik Dam A/S
Direktion	Jeanette Dam Troels Dam
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		1.072.479	1.106.808
Andre driftsindtægter		220.683	228.911
Andre eksterne omkostninger		<u>-452.356</u>	<u>-449.639</u>
Bruttoresultat før værdireguleringer		840.806	886.080
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat efter værdireguleringer		840.806	886.080
Finansielle omkostninger		<u>-473.282</u>	<u>-434.461</u>
Resultat før skat		367.524	451.619
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		367.524	451.619

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>367.524</u>	<u>451.619</u>
		367.524	451.619

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		13.750.000	13.750.000
Materielle anlægsaktiver	2	13.750.000	13.750.000
Anlægsaktiver		13.750.000	13.750.000
Andre tilgodehavender		178.000	40.180
Periodeafgrænsningsposter		0	5.760
Tilgodehavender		178.000	45.940
Omsætningsaktiver		178.000	45.940
Aktiver		13.928.000	13.795.940

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Overført resultat		-3.871.940	-4.239.464
Egenkapital	3	-3.871.940	-4.239.464
Gæld til realkreditinstitutter		7.150.629	7.931.768
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.150.629	7.931.768
Gæld til realkreditinstitutter	4	781.139	778.498
Kreditinstitutter		166.045	238.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.105	17.742
Anden gæld		9.687.022	9.068.602
Kortfristede gældsforpligtelser		10.649.311	10.103.636
Gældsforpligtelser		17.799.940	18.035.404
Passiver		13.928.000	13.795.940
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Interessentskabets formål er udlejningsvirksomhed.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	16.840.577
Kostpris 31. december	16.840.577
Værdireguleringer 1. januar	-3.090.577
Værdireguleringer 31. december	-3.090.577
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.750.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter samt et forsigtigt skøn for endnu ikke udlejede lejemål (tomgangsleje).
- Driftsudgifter opgøres i overensstemmelse med budget samt erfaringer og omfatter bla. ejendomsskatter.
- Vedligeholdelsesudgifter opgøres mest hensigtsmæssigt ud fra en plan over flere år. De opgjorte vedligeholdelsesomkostninger skal sikre, at ejendommen holdes i "normal" vedligeholdelsesstand.
- Afkastgrad er opgjort til mellem 6,75-7,25 %.

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	-4.239.464	-4.239.464
Årets resultat	367.524	367.524
Egenkapital 31. december	-3.871.940	-3.871.940

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.997.925	4.789.891
Mellem 1 og 5 år	3.152.704	3.141.877
Langfristet del	7.150.629	7.931.768
Inden for 1 år	781.139	778.498
	7.931.768	8.710.266

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.750.000	13.750.000
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gåseagervej 6 I/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lejemålet, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder indbetalinger fra lejere til dækning af driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skatter

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af interessenternes indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.