
GÅSEAGERVEJ 6 I/S

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 31 60 06 26

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på virksomhedens
ordinære
generalforsamling
den 29/5 2024

Troels Dam
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2023.

Aarhus, den 29. maj 2024

Direktion

Jeanette Heegaard Dam
direktør

Troels Dam
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til interessenterne i GÅSEAGERVEJ 6 I/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GÅSEAGERVEJ 6 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Aarhus, den 29. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

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
Direktion	Jeanette Heegaard Dam Troels Dam
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sydbank Store Torv 12 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning		1.282.413	1.245.695
Værdiregulering af investeringsaktiver		2.550.000	0
Andre driftsindtægter		244.451	214.930
Andre eksterne omkostninger		-545.096	-735.739
Bruttofortjeneste		3.531.768	724.886
Finansielle indtægter		1.816	0
Finansielle omkostninger		-779.969	-508.326
Årets resultat		2.753.615	216.560

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.753.615	216.560
	2.753.615	216.560

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		16.300.000	13.750.000
Materielle anlægsaktiver	3	16.300.000	13.750.000
Anlægsaktiver		16.300.000	13.750.000
Andre tilgodehavender		36.452	53.559
Periodeafgrænsningsposter		59.211	0
Tilgodehavender		95.663	53.559
Likvide beholdninger		740.310	148.857
Omsætningsaktiver		835.973	202.416
Aktiver		17.135.973	13.952.416

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Overført resultat		-59.602	-2.813.217
Egenkapital		-59.602	-2.813.217
Gæld til realkreditinstitutter		5.327.657	5.661.636
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.327.657	5.661.636
Gæld til realkreditinstitutter	4	333.979	331.429
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.780	29.008
Anden gæld		11.289.159	10.743.560
Kortfristede gældsforpligtelser		11.867.918	11.103.997
Gældsforpligtelser		17.195.575	16.765.633
Passiver		17.135.973	13.952.416
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	-2.813.217	-2.813.217
Årets resultat	2.753.615	2.753.615
Egenkapital 31. december	-59.602	-59.602

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Interessentskabets formål er udlejningsvirksomhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2023	2022
	0	0

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen i 2023.

3. 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
Årets værdireguleringer	2.550.000
Værdireguleringer 31. december	-540.577
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.300.000

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 bl.a. ejendomsskatter.
- Vedligeholdelsesudgifter opgøres mest hensigtsmæssigt ud fra en plan over flere år. De opgjorte vedligeholdelsesomkostninger skal sikre, at ejendommen holdes i "normal" vedligeholdelsesstand.

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	16.300.000	13.750.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.550.000	0
Budgetterede lejeindtægter	1.631.400	1.480.000.
Budgetterede omkostninger	560.500	735.700
Afkastkrav	6,57%	5,5%

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.965.841	4.310.219
Mellem 1 og 5 år	1.361.816	1.351.417
Langfristet del	5.327.657	5.661.636
Inden for 1 år	333.979	331.429
	<u>5.661.636</u>	<u>5.993.065</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

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	16.300.000	13.750.000
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GÅSEAGERVEJ 6 I/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lejemål, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning samt øvrige administrationsomkostninger.

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.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse aktiver, der måles til dagsværdi pr. 31. december 2023 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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

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.