

---

# ***Gåseagervej 6 I/S***

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

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 31 60 06 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på virksomheds  
ordinære generalforsamling den 4 /6 2020

Troels Dam  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2019.

Aarhus, den 4. juni 2020

## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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 4. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard

statsautoriseret revisor

mne26806

# 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 Heegaard Dam  
Troels Dam

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK     |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                         |      | <b>1.094.734</b> | <b>958.644</b>  |
| Andre driftsindtægter                         |      | 173.251          | 198.987         |
| Andre eksterne omkostninger                   |      | <u>-521.914</u>  | <u>-521.211</u> |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>   |      | <b>746.071</b>   | <b>636.420</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver      | 3    | <u>0</u>         | <u>0</u>        |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> |      | <b>746.071</b>   | <b>636.420</b>  |
| Finansielle omkostninger                      |      | <u>-640.825</u>  | <u>-508.356</u> |
| <b>Resultat før skat</b>                      |      | <b>105.246</b>   | <b>128.064</b>  |
| Skat af årets resultat                        |      | <u>0</u>         | <u>0</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                         |      | <b>105.246</b>   | <b>128.064</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat |  | <u>105.246</u> | <u>128.064</u> |
|                   |  | <b>105.246</b> | <b>128.064</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>DKK | <u>2018</u><br>DKK |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme           |             | 13.750.000         | 13.750.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <b>13.750.000</b>  | <b>13.750.000</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>13.750.000</b>  | <b>13.750.000</b>  |
| Andre tilgodehavender           |             | 27.787             | 22.025             |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>27.787</b>      | <b>22.025</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b>87.638</b>      | <b>5.437</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>115.425</b>     | <b>27.462</b>      |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>13.865.425</b>  | <b>13.777.462</b>  |



# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK       | 2018<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Overført resultat                                 |      | -3.638.630        | -3.743.876        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>-3.638.630</b> | <b>-3.743.876</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 6.648.130         | 6.847.735         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 4    | <b>6.648.130</b>  | <b>6.847.735</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 4    | 325.870           | 336.265           |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0                 | 200.822           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 5.179             | 0                 |
| Anden gæld  |      | 10.524.876        | 10.127.701        |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 0                 | 8.815             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>10.855.925</b> | <b>10.673.603</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>17.504.055</b> | <b>17.521.338</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>13.865.425</b> | <b>13.777.462</b> |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 1    |                   |                   |
| Hovedaktivitet                                    | 2    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 6    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK      |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar           | -3.743.876                  | -3.743.876        |
| Årets resultat                  | 105.246                     | 105.246           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>-3.638.630</b>           | <b>-3.638.630</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er indtil nu ikke påvirket negativt af Covid-19. Endvidere vurderer selskabets ledelse ikke, at Covid-19 vil påvirke selskabet væsentligt, da selskabet forventer fuld udlejning i 2020.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

## 2 Hovedaktivitet

Interessentskabets formål er udlejningsvirksomhed.

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | <u>16.840.577</u>                 |
| Kostpris 31. december                     | <u>16.840.577</u>                 |
| Værdireguleringer 1. januar               | <u>-3.090.577</u>                 |
| Værdireguleringer 31. december            | <u>-3.090.577</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>13.750.000</u></b>          |

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### 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.
- Afkastgrad er opgjort til ca 7%.

## 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:

|                                       | 2019<br>DKK             | 2018<br>DKK             |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Efter 5 år                            | 5.320.954               | 5.579.702               |
| Mellem 1 og 5 år                      | 1.327.176               | 1.268.033               |
| Langfristet del                       | <u>6.648.130</u>        | <u>6.847.735</u>        |
| Inden for 1 år                        | <u>325.870</u>          | <u>336.265</u>          |
|                                       | <b><u>6.974.000</u></b> | <b><u>7.184.000</u></b> |

## 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 2019 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.

Årsregnskab for 2019 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 lejemål, 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.

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

Efter første indregning måles aktiver til dagsværdi. Værdireguleringer af aktiver, der måles til dagsværdi, 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 2019, 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

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.