

## Gadegaard Ejendomme ApS

Taksvej 6, 7400 Herning

CVR-nr. 31 87 37 97

### Årsrapport for 2022/23

15. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. november 2023

---

Morten Gadegaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12



## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Gadegaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. november 2023

**Direktion**

Morten Gadegaard



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Gadegaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gadegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022/23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 3. november 2023

### **BDO**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Gadegaard Ejendomme ApS Taksvej 6 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 87 37 97
	Stiftet: 1. december 2008
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. maj til 30. april
<b>Direktion</b>	Morten Gadegaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning



## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom samt investering i øvrigt.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>153.745</b>	<b>-50.606</b>
Finansielle omkostninger	1	-78.756	-34.532
<b>Resultat før skat</b>		<b>74.989</b>	<b>-85.138</b>
Skat af årets resultat	2	-16.498	18.722
<b>Årets resultat</b>		<b>58.491</b>	<b>-66.416</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		58.491	-66.416
		<b>58.491</b>	<b>-66.416</b>

## Balance pr. 30. april

### Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Investeringsejendomme		<u>6.673.983</u>	<u>6.673.983</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>6.673.983</u></b>	<b><u>6.673.983</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>6.673.983</u></b>	<b><u>6.673.983</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>7.832.538</u>	<u>6.880.310</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>7.832.538</u></b>	<b><u>6.880.310</u></b>
Andre tilgodehavender		14.386	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>42.123</u>	<u>71.846</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>56.509</u></b>	<b><u>71.846</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>97.167</u></b>	<b><u>58.921</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>7.986.214</u></b>	<b><u>7.011.077</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>14.660.197</u></b>	<b><u>13.685.060</u></b>



## Balance pr. 30. april

### Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.254.893	10.196.402
<b>Egenkapital</b>		<b>10.379.893</b>	<b>10.321.402</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	490.471	467.799
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>490.471</b>	<b>467.799</b>
Gæld til realkreditinstitutter		437.014	547.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>437.014</b>	<b>547.141</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		110.127	110.227
Kreditinstitutter		1.351.038	1.643.433
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.493.989	549.594
Anden gæld		397.665	45.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.352.819</b>	<b>2.348.718</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.789.833</b>	<b>2.895.859</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.660.197</b>	<b>13.685.060</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		



## Egenkapital 1. maj - 30. april

	Anparts kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. maj	125.000	10.196.402	0	10.321.402
Årets resultat	0	58.491	0	58.491
Egenkapital pr. 30. april	<u>125.000</u>	<u>10.254.893</u>	<u>0</u>	<u>10.379.893</u>

## Noter til årsrapporten

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.577	2.542
Andre finansielle omkostninger	61.179	31.990
	<u>78.756</u>	<u>34.532</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-6.174	-41.530
Regulering af udskudt skat	22.672	22.808
	<u>16.498</u>	<u>-18.722</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Erhvervs- ejendomme	Beboelses- ejendomme
Dagsværdi pr. 30. april	<u>4.173.983</u>	<u>2.500.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og gældsforpligtelser.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 547.141, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april udgør DKK 4.173.983.		

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser udgør DKK 53.410.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Gadegaard Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af to udlejningsjendom beliggende i Herning, som er anskaffet i årene 2008 og 2021. Ejendommen anvendes til erhvervslejemål og beboelse.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Erhvervsudlejningsjendom	8 %
Beboelsesejendom	3 %

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Erhvervsudlejningsjendom	0,25%	-133
Beboelsesejendom	0,25%	-200

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.





## Regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

# 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.”

## Morten Gadegaard

Direktør

Serienummer: 01677ab1-3834-4834-8774-fe70e68d9016

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-11-05 12:04:09 UTC



## Jan Juul Buskbjerg

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Registreret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: 47171ca0-66dd-46a9-bfad-7dd4cff89477

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-11-05 15:04:38 UTC



## Morten Gadegaard

Dirigent

Serienummer: 01677ab1-3834-4834-8774-fe70e68d9016

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-11-06 06:52:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: SQ57C-PCA67-B5P1G-ZVJLX-C733D-0L5F6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**