

Gadegaard Ejendomme ApS

Taksvej 6, 7400 Herning

CVR-nr. 31 87 37 97

Årsrapport for 2020/21

13. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2021

Morten Gadegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. oktober 2021

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 2020/21 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 12. oktober 2021

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Morten Gadegaard
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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 ikke tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		61.448	279.551
Finansielle omkostninger	1	-188.066	-168.274
Resultat før skat		-126.618	111.277
Skat af årets resultat	2	27.856	-27.121
Årets resultat		-98.762	84.156
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-98.762	84.156
		-98.762	84.156

Balance pr. 30. april

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		<u>4.173.983</u>	<u>4.173.983</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.173.983</u>	<u>4.173.983</u>
Anlægsaktiver		<u>4.173.983</u>	<u>4.173.983</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>7.406.797</u>	<u>6.129.237</u>
Varebeholdninger		<u>7.406.797</u>	<u>6.129.237</u>
Andre tilgodehavender		0	3.766
Periodeafgrænsningsposter		<u>100.921</u>	<u>11.359</u>
Tilgodehavender		<u>100.921</u>	<u>15.125</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.507.718</u>	<u>6.144.362</u>
Aktiver		<u>11.681.701</u>	<u>10.318.345</u>

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.262.818	1.277.301
Egenkapital		10.387.818	1.402.301
Hensættelse til udskudt skat	4	444.991	393.590
Hensatte forpligtelser		444.991	393.590
Gæld til realkreditinstitutter		661.491	763.106
Langfristede gældsforpligtelser	5	661.491	763.106
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		102.213	103.604
Kreditinstitutter		4.140	360.891
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.268.941
Anden gæld		81.048	25.912
Kortfristede gældsforpligtelser		187.401	7.759.348
Gældsforpligtelser		848.892	8.522.454
Passiver		11.681.701	10.318.345
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. maj	125.000	1.277.301	0	1.402.301
Tilskud fra koncern	0	9.084.279	0	9.084.279
Årets resultat	0	-98.762	0	-98.762
Egenkapital pr. 30. april	<u>125.000</u>	<u>10.262.818</u>	<u>0</u>	<u>10.387.818</u>

Noter til årsrapporten

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	163.862	140.037
Andre finansielle omkostninger	24.204	28.237
	<u>188.066</u>	<u>168.274</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-79.257	-2.078
Regulering af udskudt skat	51.401	29.199
	<u>-27.856</u>	<u>27.121</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi pr. 30. april		<u>4.173.983</u>
4 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og gældsforpligtelser.		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Heraf forfalder DKK 253.806 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 763.704, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april udgør DKK 4.173.983.		
7 Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser udgør DKK 202.856.		

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 2020/21 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.

Regnskabspraksis

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonterings-faktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

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

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Herning, som er anskaffet i året 2008. Ejendommen anvendes til erhvervslejemål.

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

Investeringsejendomme 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:

Erhvervsudlejningsejendom	7 %
---------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne 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)
Erhvervsudlejningsejendom	0,25%	(141)
Erhvervsudlejningsejendom	-0,25%	152

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.

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.

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 nominal 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: PID:9208-2002-2-122147725084

IP: 87.56.xxx.xxx

2021-10-12 11:59:04 UTC

NEM ID 

Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-10-12 13:06:41 UTC

NEM ID 

Morten Gadegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-122147725084

IP: 87.56.xxx.xxx

2021-10-12 13:08:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DO5P8-EIK3P-F4CPI-Z841T-Y8XMQ-YAPI4

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 tidsstemplet 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/validate>