



## **GADSTRUP ApS**

Egegårdsvej 3  
4621 Gadstrup  
CVR-nr. 32 45 08 14

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023

---

Tommy Doile Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10          |
| Balance 31. december                       | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                       | 13          |
| Noter                                      | 14          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for GADSTRUP ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 12. juni 2023

### Direktion

Tommy Doile Laursen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i GADSTRUP ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for GADSTRUP ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 12. juni 2023

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35446

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GADSTRUP ApS  
Egegårdsvej 3  
4621 Gadstrup

CVR-nr.: 32 45 08 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. januar 2009

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Tommy Doile Laursen, direktør

### Revision

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Vindingevej 10  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom og enhver hermed forbunden aktivitet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 176.308, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.612.210.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GADSTRUP ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparaitions- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|         | Brugstid | Restværdi |
|---------|----------|-----------|
| Ejendom | 30 år    | 50 %      |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.    | <u>2021</u><br>kr.   |
|--|-------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |             | <b>403.692</b>        | <b>374.479</b>       |
| Personaleomkostninger                              |             | <u>0</u>              | <u>0</u>             |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> |             | <b>403.692</b>        | <b>374.479</b>       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver  |             | <u>-116.287</u>       | <u>-116.287</u>      |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |             | <b>287.405</b>        | <b>258.192</b>       |
| Finansielle omkostninger                           |             | <u>-61.389</u>        | <u>-221.514</u>      |
| <b>Resultat før skat</b>                           |             | <b>226.016</b>        | <b>36.678</b>        |
| Skat af årets resultat                             | 1           | <u>-49.708</u>        | <u>-2.625</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                              |             | <b><u>176.308</u></b> | <b><u>34.053</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>         |             |                       |                      |
| Overført resultat                                  |             | <u>176.308</u>        | <u>34.053</u>        |
|  |             | <b><u>176.308</u></b> | <b><u>34.053</u></b> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.      | <u>2021</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                         |                         |
| Grunde og bygninger                          |             | 5.184.678               | 5.300.965               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 2           | <u>5.184.678</u>        | <u>5.300.965</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u>5.184.678</u>        | <u>5.300.965</u>        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                       | 2.788                   |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |             | 0                       | 5.445                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>0</u>                | <u>8.233</u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>309.185</u>          | <u>190.557</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u>309.185</u>          | <u>198.790</u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u><u>5.493.863</u></u> | <u><u>5.499.755</u></u> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.             | <u>2021</u><br>kr.             |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                                |                                |
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                        | 125.000                        |
| Overført resultat                                  |             | 1.487.210                      | 1.310.902                      |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>1.612.210</u></b>        | <b><u>1.435.902</u></b>        |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | 805.800                        | 787.244                        |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>805.800</u></b>          | <b><u>787.244</u></b>          |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 2.459.818                      | 2.600.152                      |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3           | <b><u>2.459.818</u></b>        | <b><u>2.600.152</u></b>        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3           | 149.388                        | 148.643                        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 17.000                         | 17.000                         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 346.839                        | 327.284                        |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 31.152                         | 0                              |
| Anden gæld   |             | 71.656                         | 183.530                        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>616.035</u></b>          | <b><u>676.457</u></b>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>3.075.853</u></b>        | <b><u>3.276.609</u></b>        |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u><u>5.493.863</u></u></b> | <b><u><u>5.499.755</u></u></b> |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 125.000                   | 1.310.902                | 1.435.902               |
| Årets resultat                       | 0                         | 176.308                  | 176.308                 |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b><u>125.000</u></b>     | <b><u>1.487.210</u></b>  | <b><u>1.612.210</u></b> |

## Noter

|                                 | <u>2022</u>          | <u>2021</u>         |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|
|                                 | kr.                  | kr.                 |
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |                      |                     |
| Sambeskatningsbidrag            | 31.152               | -5.445              |
| Årets udskudte skat             | <u>18.556</u>        | <u>8.070</u>        |
|                                 | <b><u>49.708</u></b> | <b><u>2.625</u></b> |

## 2 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Grunde og bygning-<br/>er</u> |
|--|----------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | <u>7.355.372</u>                 |
| Kostpris 31. december 2022                     | <u>7.355.372</u>                 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022           | 2.054.407                        |
| Årets afskrivninger                            | <u>116.287</u>                   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022        | <u>2.170.694</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b><u>5.184.678</u></b>          |

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <u>Gæld<br/>1. januar<br/>2022</u> | <u>Gæld<br/>31. decem-<br/>ber 2022</u> | <u>Afdrag<br/>næste år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
|--------------------------------|------------------------------------|---|----------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.600.152</u>                   | <u>2.609.206</u>                        | <u>149.388</u>             | <u>2.017.729</u>               |
|                                | <b><u>2.600.152</u></b>            | <b><u>2.609.206</u></b>                 | <b><u>149.388</u></b>      | <b><u>2.017.729</u></b>        |



## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tommy Laursen Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.609 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 5.185.