



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

GYDEVANG APS
LUNDBORGVEJ 25, 8800 VIBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2024

Johnny Vestergaard

CVR-NR. 35 63 96 32

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	GYDEVANG ApS Lundborgvej 25 8800 Viborg
	CVR-nr.: 35 63 96 32 Stiftet: 1. januar 2014 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johnny Vestergaard, formand Lene Christensen Martin Allan Laursen
Direktion	Martin Allan Laursen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Sct. Mathias Gade 21 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for GYDEVANG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. juni 2024

Direktion:

Martin Allan Laursen

Bestyrelse:

Johnny Vestergaard
Formand

Lene Christensen

Martin Allan Laursen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i GYDEVANG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GYDEVANG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 20. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.168.895	853.404
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		310.486	417.301
DRIFTSRESULTAT		1.479.381	1.270.705
Andre finansielle indtægter.....	1	38.543	53.626
Andre finansielle omkostninger.....		-441.819	-183.149
RESULTAT FØR SKAT		1.076.105	1.141.182
Skat af årets resultat.....	2	-236.745	-251.087
ÅRETS RESULTAT		839.360	890.095
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		839.360	890.095
I ALT		839.360	890.095

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		20.536.625	20.226.139
Materielle anlægsaktiver.....	3	20.536.625	20.226.139
ANLÆGSAKTIVER.....		20.536.625	20.226.139
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		17.056	7.846
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.297.855	1.144.076
Andre tilgodehavender.....		181.155	146.303
Tilgodehavender.....		1.496.066	1.298.225
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.000.000	1.000.000
Værdipapirer og kapitalandele.....		1.000.000	1.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.496.066	2.298.225
AKTIVER.....		23.032.691	22.524.364
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		10.259.091	9.419.730
EGENKAPITAL.....		10.339.091	9.499.730
Hensættelser til udskudt skat.....		763.959	695.652
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		763.959	695.652
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.444.850	10.795.832
Gæld til pengeinstitutter.....		0	10.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.444.850	10.805.832
Gæld til realkreditinstitutter.....		350.982	0
Gæld til pengeinstitutter.....		213.968	549.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.088	93.339
Selskabsskat.....		168.438	158.765
Anden gæld.....		194.499	222.605
Deposita.....		528.816	498.619
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.484.791	1.523.150
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.929.641	12.328.982
PASSIVER.....		23.032.691	22.524.364
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	9.419.731	9.499.731
Forslag til resultatdisponering.....		839.360	839.360
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	10.259.091	10.339.091

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	38.543	53.626	
	38.543	53.626	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	168.438	158.765	
Regulering af udskudt skat.....	68.307	92.322	
	236.745	251.087	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		17.023.992	
Kostpris 31. december 2023.....		17.023.992	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		3.202.147	
Årets værdireguleringer.....		310.486	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		3.512.633	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		20.536.625	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		20.536.625	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		310.486	

Ejendommene er to erhvervsejendomme beliggende i henholdsvis Allerød og Kjellerup på henholdsvis 2.421 m² og 545 m². Erhvervsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af erhvervsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.246 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 119 tkr. samt en udlejningsprocent på 90 %, hvorfor der regnes med 10 % tomgang.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på henholdsvis 6,00 % og 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.795.832	350.982	8.829.368	10.795.832	
Gæld til pengeinstitutter.....	10.000	10.000	0	421.903	
	10.805.832	360.982	8.829.368	11.217.735	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PONDUS VIBORG ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.796 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev på nom. 10.800 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med bogført værdi 31. december 2023 på 19.449 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 214 tkr. er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 800 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med bogført værdi 31. december 2023 på 1.087 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GYDEVANG ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter andre værdipapirer, der måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.