

# GÅSEVÆNGET 22 ApS

Tårnbygårdvej 11  
2770 Kastrup

CVR.nr.: 36 54 64 17

## ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
5. juli 2023



Per Bodholdt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	7.
Balance pr. 31/12 2022	8.
Egenkapitalopgørelse	10.
Noter	11.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

GÅSEVÆNGET 22 ApS  
Tårnbygårdvej 11  
2770 Kastrup

CVR.nr.: 36 54 64 17

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 20/2 2015

### Direktion

Per Bodholdt

### Revisor

Gaudit Revisionsanpartsselskab  
Ny Adelgade 5A, 3. th  
1104 København K

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for GÅSEVÆNGET 22 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 5. juli 2023

**Direktion**

.....  
Per Bodholdt



## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i GÅSEVÆNGET 22 ApS

### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for GÅSEVÆNGET 22 ApS for regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Regnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 revisors 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.

København, den 5. juli 2023

Goaudit Revisionsanpartsselskab

(CVR-nr. 37205907)



Jesper Præst Olsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35537

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	331.401	563.332
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>-6.070.115</u>	<u>-3.422.484</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-5.738.714</b>	<b>-2.859.152</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	50.121
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-6.743	-119.592
Andre finansielle omkostninger	<u>-3.142</u>	<u>-4.672</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-5.748.599</b>	<b>-2.933.295</b>
3 Skat af årets resultat	<u>1.958.598</u>	<u>644.311</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-3.790.001</u></b>	<b><u>-2.288.984</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-3.790.001</u>	<u>-2.288.984</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>-3.790.001</u></b>	<b><u>-2.288.984</u></b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Investeringsejendomme	5.000.000	14.602.523
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>14.602.523</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>5.000.000</u>	<u>14.602.523</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>2.556.170</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.556.170</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>0</u>	<u>2.556.170</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.000.000</u>	<u>17.158.693</u>



**Balance pr. 31/12 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	4.205.247	7.995.248
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.255.247</b>	<b>8.045.248</b>
<b>3</b> Udskudt skat	<u>0</u>	<u>2.030.010</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>2.030.010</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	201.500	140.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>201.500</u>	<u>140.500</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	69.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	343.891	6.760.127
Skyldig selskabsskat	187.862	113.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>543.253</u>	<u>6.942.935</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<u>744.753</u>	<u>7.083.435</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>5.000.000</u>	<u>17.158.693</u>
<b>4</b> Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
<b>5</b> Eventualforpligtelser		
<b>6</b> Anvendt regnskabspraksis		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	<u>7.995.248</u>	<u>0</u>	<u>-3.790.001</u>	<u>4.205.247</u>
	<u>8.045.248</u>	<u>0</u>	<u>-3.790.001</u>	<u>4.255.247</u>

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 2 - Investeringsejendomme

Der er anvendt et afkastkrav på 3,75 procent (3,25% 2021), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område.

I forbindelse med værdiregulering af investeringsejendommene er følgende parametre indgået som centrale forudsætninger: Lejeindtægt, Ejendomsskat, Vedligeholdelse, Driftsomkostninger, Administrationsomkostninger, samt ikke mindst beliggenhed og attraktivitet ift. potentielle købere.

Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da størstedelen af ejendommene allerede er udlejet.

Endelige er ejendomme individuelt vurderet ud fra salgspriser i forhold til ekstreme vurderinger herunder kendskab til markedet i forbindelse med konkrete forhandlinger og vurderinger fra valuarer.

### Note 3 - Skat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	71.412	108.636
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-2.030.010</u>	<u>-752.947</u>
	<b><u>-1.958.598</u></b>	<b><u>-644.311</u></b>

### Note 4 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>	<u>6.070.115</u>
	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.070.115</u></b>

### Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bodholdt Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## NOTER

### Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Bruttofortjeneste**

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## NOTER

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

## NOTER

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.