



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GAIAS ALLÉ APS**

**C/O NEXTKEY, RØDHÆTTEVEJ 8, 9400 NØRRESUNDBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. juni 2023

---

Mads Peter Veiby

**CVR-NR. 37 51 62 36**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Gaias Allé ApS c/o Nextkey, Rødhættevej 8 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 37 51 62 36
	Stiftet: 7. marts 2016
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mads Peter Veiby
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Gaias Allé 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. juni 2023

Direktion:

---

Mads Peter Veiby

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Gaias Allé ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Gaias Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Aalborg, den 12. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling af grunde og jordstykker samt ejendomsprojekter i tilknytning hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme skaber en positiv drift, og resultatet heraf anses som tilfredsstillende.

Selskabets 5 investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Selskabet har tabt over halvdelen af egenkapitalen.

Dette skyldes alene, at selskabet i årets løb har haft fri likviditet, som har været placeret i værdipapirer.

Årets resultat har været negativt påvirket af realisation af værdipapirer.

Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser og har udarbejdet en plan for reetablering af egenkapitalen.

Selskabets ejer bakker fortsat økonomisk op om selskabets fortsatte drift.

### 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>514.322</b>	<b>657.043</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.320.954
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>514.322</b>	<b>1.977.997</b>
Andre finansielle indtægter.....		856.582	1.420.374
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.421.316	-410.500
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-50.412</b>	<b>2.987.871</b>
Skat af årets resultat.....	2	11.091	-657.310
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-39.321</b>	<b>2.330.561</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	4.000.000
Overført resultat.....		-39.321	-1.669.439
<b>I ALT</b> .....		<b>-39.321</b>	<b>2.330.561</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		22.500.000	22.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>22.500.000</b>	<b>22.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.500.000</b>	<b>22.500.000</b>
Andre tilgodehavender.....		21.888	125.641
Tilgodehavende selskabsskat.....		100.106	0
Periodeafgrænsningsposter.....		212.460	237.125
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>334.454</b>	<b>362.766</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	7.022.078
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>7.022.078</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>432.893</b>	<b>1.280.162</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>767.347</b>	<b>8.665.006</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.267.347</b>	<b>31.165.006</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-26.447	12.874
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	4.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>23.553</b>	<b>4.062.874</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		392.040	404.113
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>392.040</b>	<b>404.113</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.734.610	14.178.045
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>13.734.610</b>	<b>14.178.045</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		64.000	106.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.050	788.756
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.707.981	11.069.562
Selskabsskat.....		0	335.456
Deposita.....		299.913	219.300
Periodeafgrænsningsposter.....		15.200	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.117.144</b>	<b>12.519.974</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.851.754</b>	<b>26.698.019</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.267.347</b>	<b>31.165.006</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	12.874	4.000.000	4.062.874
Forslag til resultatdisponering.....		-39.321		-39.321
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-4.000.000	-4.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-26.447</b>	<b>0</b>	<b>23.553</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	107.571	109.280	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.313.745	301.220			
	<b>1.421.316</b>	<b>410.500</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	982	366.700	2		
Regulering af udskudt skat.....	-12.073	290.610			
	<b>-11.091</b>	<b>657.310</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Investerings- ejendomme	3		
Kostpris 1. januar 2022.....		20.663.122			
Kostpris 31. december 2022.....		<b>20.663.122</b>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.836.878			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		<b>1.836.878</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>22.500.000</b>			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:					
		Boligejendomme			
Dagsværdi 31. december 2022.....		22.500.000			
Selskabets investeringsejendomme består af 5 villaer, beliggende i et populært villakvarter i Aalborg, og er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på ca. 3,20 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.798.610	64.000	13.650.000	14.284.945	
	<b>13.798.610</b>	<b>64.000</b>	<b>13.650.000</b>	<b>14.284.945</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> 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 MPV Management ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.799 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.500 tkr. pr. 31. december 2022.  Selskabet har afgivet en betalingsgaranti på 524 tkr.	<b>6</b>
<b>Usikkerhed ved going concern</b> Selskabet har tabt over halvdelen af egenkapitalen.  Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser og udarbejdet en plan for reetablering egenkapitalen.  Selskabets ejer bakker fortsat økonomisk op om selskabets fortsatte drift.	<b>7</b>
	<b>2022</b> <b>2021</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	<b>8</b> 1                                      1
Selskabet administreres af ulønnet direktion.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gaias Allé ApS for 2022 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 acontoskatte.

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 kunne realiseres, 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.