



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. februar 2024

---

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 26. februar 2024

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 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.

Aalborg, den 26. februar 2024

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 og en vurdering af dagsværdien iøvrigt. 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.

### **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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>508.629</b>	<b>514.322</b>
Andre finansielle indtægter.....		519	856.582
Andre finansielle omkostninger.....	1	-250.740	-1.421.316
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>258.408</b>	<b>-50.412</b>
Skat af årets resultat.....	2	-57.832	11.091
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>200.576</b>	<b>-39.321</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		200.576	-39.321
<b>I ALT</b> .....		<b>200.576</b>	<b>-39.321</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		22.500.000	22.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.500.000	22.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.500.000</b>	<b>22.500.000</b>
Andre tilgodehavender.....		28.082	21.888
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	100.106
Periodeafgrænsningsposter.....		190.613	212.460
Tilgodehavender.....		218.695	334.454
Likvide beholdninger.....		0	432.893
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>218.695</b>	<b>767.347</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.718.695</b>	<b>23.267.347</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		174.129	-26.447
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>224.129</b>	<b>23.553</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		404.113	392.040
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>404.113</b>	<b>392.040</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.668.582	13.734.610
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.668.582	13.734.610
Gæld til realkreditinstitutter.....		66.021	64.000
Gæld til pengeinstitutter.....		9.473	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		87.818	30.050
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.000.000	8.707.981
Selskabsskat.....		45.759	0
Deposita.....		197.600	299.913
Periodeafgrænsningsposter.....		15.200	15.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.421.871	9.117.144
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.090.453</b>	<b>22.851.754</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.718.695</b>	<b>23.267.347</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	-26.447	23.553
Forslag til resultatdisponering.....		200.576	200.576
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>174.129</b>	<b>224.129</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	80.000	107.571	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	170.740	1.313.745			
	<b>250.740</b>	<b>1.421.316</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	45.759	982	2		
Regulering af udskudt skat.....	12.073	-12.073			
	<b>57.832</b>	<b>-11.091</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Investerings- ejendomme	3		
Kostpris 1. januar 2023.....		20.663.122			
Kostpris 31. december 2023.....		<b>20.663.122</b>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		1.836.878			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		<b>1.836.878</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>22.500.000</b>			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:					
		Boligejendomme			
Dagsværdi 31. december 2023.....		22.500.000			
<p>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. 2,875 %. 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.</p>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.734.603	66.021	13.383.066	13.798.610	
	<b>13.734.603</b>	<b>66.021</b>	<b>13.383.066</b>	<b>13.798.610</b>	

## NOTER

## Note

**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 MPV Management ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.927 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.500 tkr. pr. 31. december 2023.

Til sikkerhed for ejerforening er der tinglyst anden hæftelse, 50 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.500 t.kr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har afgivet en betalingsgaranti på 524 tkr.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Selskabet administreres af ulønnet direktion.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gaias Allé 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

### 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.

### 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 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 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.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 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.