



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

P/S GELLERUP

MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. april 2024

Anders Mejlholm Larsen

CVR-NR. 39 67 52 69

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P/S Gellerup Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 39 67 52 69 Stiftet: 26. juni 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Kommanditister	P/S PKAE Ejendom
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for P/S Gellerup.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 17. april 2024

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af P/S Gellerup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Gellerup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA 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 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Aalborg, den 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel, finansiering, køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt helt eller delvist ejerskab af andre selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

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 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		12.120.759	3.893
Personaleomkostninger.....	1	-758.278	-289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-9.539.813	-2.164
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-8.121.862	-995
ÅRETS RESULTAT		-6.299.194	445
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-6.299.194	445
I ALT		-6.299.194	445

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		497.300.000	111.600
Investeringsejendomme under opførelse.....		113.279.866	225.875
Materielle anlægsaktiver.....	3	610.579.866	337.475
ANLÆGSAKTIVER.....		610.579.866	337.475
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	105
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.799.368	0
Andre tilgodehavender.....		321.308	356
Tilgodehavender.....		9.120.676	461
Likvide beholdninger.....		11.925.400	487
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		21.046.076	948
AKTIVER.....		631.625.942	338.423
PASSIVER			
Egenkapital.....		129.000.000	27.000
Overført resultat.....		88.966.678	95.266
EGENKAPITAL.....		217.966.678	122.266
Gæld til realkreditinstitutter.....		314.233.474	68.185
Anden gæld.....		57.241.948	99.627
Deposita.....		4.320.264	1.762
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	375.795.686	169.574
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.151.148	1.045
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.294.637	423
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.844.243	92
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	44.860
Anden gæld.....		573.550	163
Kortfristede gældsforpligtelser.....		37.863.578	46.583
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		413.659.264	216.157
PASSIVER.....		631.625.942	338.423
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernregnskab	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	27.000.000	95.265.872	122.265.872
Forslag til resultatdisponering.....		-6.299.194	-6.299.194
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	102.000.000		102.000.000
Egenkapital 31. december 2023.....	129.000.000	88.966.678	217.966.678

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	2		
Løn og gager.....	703.289	230		
Pensioner.....	20.443	12		
Andre omkostninger til social sikring.....	34.546	47		
	758.278	289		
Øvrige finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	4.679.009	3.077		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.442.853	-2.082		
	8.121.862	995		
Materielle anlægsaktiver			3	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse		
Kostpris 1. januar 2023.....	83.742.419	125.609.776		
Overførsel.....	354.402.843	-354.402.843		
Tilgang.....	606.998	282.037.605		
Kostpris 31. december 2023.....	438.752.260	53.244.538		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	27.857.581	100.265.300		
Overførsel.....	40.229.972	-40.229.972		
Årets værdireguleringer.....	-9.539.813	0		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	58.547.740	60.035.328		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	497.300.000	113.279.866		
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		3.614.825		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
	Boligudlejning	Erhvervs- udlejning	Friplejehjem	Inv.ejen- domme u. opførelse
Dagsværdi 31. december 2023..	307.400.000	15.900.000	174.000.000	113.279.866
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-9.906.636	793.003	-426.180	0

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Investeringsjendomme under opførelse er beliggende i Aarhus og består på statustidspunktet af grundarealer med tilhørende byggeretter, hvorpå der skal bygges boligejendomme til udlejning. Dagsværdien er opgjort på baggrund af konstateret dagsværdi pr. m² byggeret under hensyntagen til ejendommenes fremtidige forventede driftsaftakst.

Investeringsjendommene omfatter udlejningsjendomme med bolig og erhverv samt friplejehjem beliggende i Aarhus. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsaftakst og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsaftakst er korrigeret for enkeltstående forhold og er vurderet under hensyntagen til ejers forventede andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Det forventede driftsaftakst i et normalår for boligdelen er vurderet i niveauet 13.450 - 13.650 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,15 - 4,65 %.

Det forventede driftsaftakst i et normalår for erhvervsdelen er vurderet i niveauet 850 - 900 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,25 - 5,75 %.

Det forventede driftsaftakst i et normalår for friplejehjem er vurderet i niveauet 7.700- 7.900 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 % - 4,75 %.

De forventede driftsaftakst er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedesleje mv.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	315.289.986	1.056.512	309.893.001	69.230.298
Anden gæld.....	57.241.948	0	0	99.627.123
Deposita.....	4.320.264	0	4.320.264	1.761.766
	376.852.198	1.056.512	314.213.265	170.619.187

Eventualposter mv.

5

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i koncernen for momsmæssig fællesregistrering. Koncernen har netto et tilgodehavende pr. 31. december 2023.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 315.289 tkr., er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 497.300 tkr.

Der er herudover noteret ejerpant for nom. 290 mio. kr. til sikkerhed for pengeinstitut, i investeringsjendom med en værdi pr. 31. december 2023 på 111.000 tkr.

NOTER**Note****Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for P/S PKAE Ejendom, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J, CVR-nummer 36 90 19 85.

7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Gellerup 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

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme klassificeres som investeringsejendomme eller investeringsejendomme under opførelse afhængig af hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse består af endnu ikke færdigopførte investeringsejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

Investeringsejendomme

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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.