

Gehlsminde ApS

Store Valbyvej 217, 4000 Roskilde
CVR-nr. 44 93 38 61

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.06.25

Stiig Broby
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

Gehlsminde ApS
Store Valbyvej 217
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 44 93 38 61
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Stiig Broby

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Gehlsminde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. juni 2025

Direktionen

Stiig Broby

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Gehlsminde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gehlsminde ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 6. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skinbjerg

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23296

Note	2024
	DKK
Bruttofortjeneste	859.856
Resultat før dagsværdireguleringer	859.856
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.896.150
Resultat af primær drift	3.756.006
Finansielle indtægter	605
Finansielle omkostninger	-346.383
Resultat før skat	3.410.228
Skat af årets resultat	-750.387
Årets resultat	2.659.841
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	2.659.841
I alt	2.659.841

Note	AKTIVER	31.12.24
		DKK
	Investerings ejendomme	17.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	17.000.000
	Anlægsaktiver i alt	17.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.592
	Andre tilgodehavender	4.533
	Periodeafgrænsningsposter	56.480
	Tilgodehavender i alt	130.605
	Likvide beholdninger	442.228
	Omsætningsaktiver i alt	572.833
	Aktiver i alt	17.572.833

PASSIVER		31.12.24
		DKK
Note		
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		5.162.608
Egenkapital i alt		5.202.608
Hensættelser til udskudt skat		1.136.896
Hensatte forpligtelser i alt		1.136.896
2	Gæld til realkreditinstitutter	9.720.985
2	Deposita	262.190
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.983.175
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	283.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	306.820
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	244.266
	Selskabsskat	113.234
	Anden gæld	302.834
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.250.154
Gældsforpligtelser i alt		11.233.329
Passiver i alt		17.572.833
3	Oplysninger om dagsværdi	
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	2.502.767	0	2.542.767
Overførsler til/fra andre reserver	0	-2.502.767	2.502.767	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.659.841	2.659.841
Saldo pr. 31.12.24	40.000	0	5.162.608	5.202.608

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	283.000	8.550.000	10.003.985
Deposita	0	0	262.190
I alt	283.000	8.550.000	10.266.175

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	17.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.896.150

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på normaliseret driftsresultat på t.DKK 942, en forventet udlejning på 100 % og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,5 %.

Afkastkravet er fastlagt med udgangspunkt i markedsstatistikker og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet iøvrigt. Ved fastlæggelse af afkastkrav indgår parametre såsom type (bolig, kontor mv.) beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Ejendommene anvendes til udlejning til bolig og erhverv, og er beliggende i nærheden af Roskilde.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.004 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.000.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

REGNSKABSMÆSSIG BEHANDLING VED STIFTELSEN

Selskabet er stiftet ved erhvervelse af kapitalejerens personligt drevne virksomhed. Ved erhvervelsen anvendes sammenlægningsmetoden, hvorefter de regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser er opgjort, som om selskabet har ejet aktiverne og forpligtelserne i den erhvervede virksomhed fra deres oprindelige anskaffelsestidspunkt. Erhvervelsen anses for gennemført på stiftelsestidspunktet. Erhvervelsen er sket til regnskabsmæssige værdier efter tilpasning til den/det nystiftede selskabs regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrullet eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.