# GYDEVANG ApS

Lundborgvej 25, 8800 Viborg
CVR-nr. 35 63 96 32

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. februar 2025

_____

Johnny Vestergaard

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
**www.bdo.dk**

# Indholdsfortegnelse


**Selskabsoplysninger**
Selskabsoplysninger 3

**Erklæringer**
Ledelsespåtegning 4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

**Ledelsesberetning**
Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
Resultatopgørelse 7
Balance 8-9
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-15


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | GYDEVANG ApS<br>Lundborgvej 25<br>8800 Viborg | |
| | CVR-nr.: | 35 63 96 32 |
| | Stiftet: | 1. januar 2014 |
| | Kommune: | Viborg |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Bestyrelse** | Johnny Vestergaard, formand<br>Lene Christensen<br>Martin Allan Laursen | |
| **Direktion** | Martin Allan Laursen | |
| **Revisor** | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Vestre Ringgade 28<br>8000 Aarhus C | |
| **Pengeinstitut** | Jyske Bank<br>Sct. Mathias Gade 21<br>8800 Viborg | |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for GYDEVANG ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. februar 2025

Direktion:

_____
Martin Allan Laursen

Bestyrelse:

| | | |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| Johnny Vestergaard<br>Formand | Lene Christensen | Martin Allan Laursen |

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Til kapitalejeren i GYDEVANG ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for GYDEVANG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Aarhus, den 17. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

# Ledelsesberetning

**Væsentligste aktiviteter**
Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

**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 | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **819.292** | **1.168.895** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 614.335 | 310.486 |
| **Driftsresultat** | | **1.433.627** | **1.479.381** |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 41.045 | 38.543 |
| Andre finansielle omkostninger | | -720.125 | -441.819 |
| **Resultat før skat** | | **754.547** | **1.076.105** |
| Skat af årets resultat | 2 | -166.000 | -236.745 |
| **Årets resultat** | | **588.547** | **839.360** |

**Forslag til resultatdisponering**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overført resultat | | 588.547 | 839.360 |
| **I alt** | | **588.547** | **839.360** |

# Balance 31. december

## Aktiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Investeringsejendomme | | 21.410.945 | 20.536.625 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 3 | **21.410.945** | **20.536.625** |
| **Anlægsaktiver** | | **21.410.945** | **20.536.625** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 26.250 | 17.056 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 1.323.637 | 1.297.855 |
| Andre tilgodehavender | | 169.341 | 181.155 |
| **Tilgodehavender** | | **1.519.228** | **1.496.066** |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 873.000 | 1.000.000 |
| **Værdipapirer og kapitalandele** | | **873.000** | **1.000.000** |
| **Omsætningsaktiver** | | **2.392.228** | **2.496.066** |
| **Aktiver** | | **23.803.173** | **23.032.691** |

# Balance 31. december

## Passiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Anpartskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 10.847.638 | 10.259.091 |
| **Egenkapital** | | **10.927.638** | **10.339.091** |
| Hensættelser til udskudt skat | | 871.516 | 763.959 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **871.516** | **763.959** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.016.850 | 10.444.850 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 400.000 | 0 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 4 | **10.416.850** | **10.444.850** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 428.000 | 350.982 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 579.428 | 213.968 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 50.000 | 28.088 |
| Selskabsskat | | 58.443 | 168.438 |
| Anden gæld | | 50.748 | 194.499 |
| Deposita | | 420.550 | 528.816 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **1.587.169** | **1.484.791** |
| **Gældsforpligtelser** | | **12.004.019** | **11.929.641** |
| **Passiver** | | **23.803.173** | **23.032.691** |
| **Eventualposter mv.** | 5 | | |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 6 | | |
| **Medarbejderforhold** | 7 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 80.000 | 10.259.091 | 10.339.091 |
| Forslag til resultatdisponering | | 588.547 | 588.547 |
| **Egenkapital 31. december 2024** | **80.000** | **10.847.638** | **10.927.638** |

# Noter

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| **1 \| Andre finansielle indtægter** | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 41.045 | 38.543 |
| | **41.045** | **38.543** |
| **2 \| Skat af årets resultat** | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 58.443 | 168.438 |
| Regulering af udskudt skat | 107.557 | 68.307 |
| | **166.000** | **236.745** |

## 3 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings-<br>ejendomme |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024 | 17.023.992 |
| Tilgang | 259.985 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **17.283.977** |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | 3.512.633 |
| Årets værdireguleringer | 614.335 |
| **Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024** | **4.126.968** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **21.410.945** |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr. | Erhvervs-<br>ejendomme |
|---|---|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 20.058.577 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | -738.033 |

Ejendommene er to erhvervsejendomme beliggende i henholdsvis Allerød og Kjellerup på henholdsvis 2.421 m2 og 545 m2. Erhvervsejendommenes dagsværdi fastsættes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af erhvervsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.349 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 119 tkr. samt en udlejningsprocent på 90-95 %, hvorfor der regnes med 5-10 % tomgang.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på henholdsvis 6,25 % og 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

# Noter

## 4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.444.850 | 428.000 | 8.195.000 | 10.795.832 |
| Gæld til pengeinstitutter | 600.000 | 200.000 | 0 | 10.000 |
| | **11.044.850** | **628.000** | **8.195.000** | **10.805.832** |

## 5 | Eventualposter mv.

**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 PONDUS VIBORG ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.445 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev på nom. 10.800 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med bogført værdi 31. december 2024 på 20.372 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 979 tkr. er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 800 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med bogført værdi 31. december 2024 på 1.039 tkr.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **7 \| Medarbejderforhold** | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GYDEVANG ApS for 2024 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

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

### Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi.

### Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver
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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

# Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af  vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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

### Værdipapirer og kapitalandele
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter andre værdipapirer, der måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

# Anvendt regnskabspraksis

**Gældsforpligtelser**
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.