

GYDEVANG APS
LUNDBORGVEJ 25, 8800 VIBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. februar 2023

Dirigent, Johnny Vestergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	GYDEVANG ApS Lundborgvej 25 8800 Viborg
	CVR-nr.: 35 63 96 32
	Stiftet: 1. januar 2014
	Kommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johnny Vestergaard, formand Lene Christensen Martin Allan Laursen
Direktion	Martin Allan Laursen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Handelsbanken Nytorv 2 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 11. februar 2023

Direktion:

Martin Allan Laursen

Bestyrelse:

Johnny Vestergaard
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 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.

Aarhus, den 11. februar 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		853.404	1.312.585
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		417.301	436.974
DRIFTSRESULTAT		1.270.705	1.749.559
Andre finansielle indtægter.....	1	53.626	19.801
Andre finansielle omkostninger.....		-183.149	-192.934
RESULTAT FØR SKAT		1.141.182	1.576.426
Skat af årets resultat.....	2	-251.087	-346.533
ÅRETS RESULTAT		890.095	1.229.893
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		890.095	1.229.893
I ALT		890.095	1.229.893

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		20.226.139	19.808.839
Materielle anlægsaktiver.....	3	20.226.139	19.808.839
ANLÆGSAKTIVER.....		20.226.139	19.808.839
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.846	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.144.076	1.389.753
Andre tilgodehavender.....		146.303	244.781
Tilgodehavender.....		1.298.225	1.634.534
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.000.000	1.000.000
Værdipapirer.....		1.000.000	1.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.298.225	2.634.534
AKTIVER.....		22.524.364	22.443.373
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		9.419.730	8.529.635
EGENKAPITAL.....		9.499.730	8.609.635
Hensættelse til udskudt skat.....		695.652	603.330
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		695.652	603.330
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.795.832	10.795.832
Gæld til pengeinstitutter.....		10.000	436.154
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.805.832	11.231.986
Gæld til pengeinstitutter.....		549.822	966.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		93.339	56.250
Selskabsskat.....		158.765	249.203
Anden gæld.....		222.605	153.408
Deposita.....		498.619	572.603
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.523.150	1.998.422
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.328.982	13.230.408
PASSIVER.....		22.524.364	22.443.373
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.000	8.529.635	8.609.635
Forslag til resultatdisponering.....		890.095	890.095
Egenkapital 31. december 2022.....	80.000	9.419.730	9.499.730

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	53.626	19.801	
	53.626	19.801	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	158.765	249.203	
Regulering af udskudt skat.....	92.322	97.330	
	251.087	346.533	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		17.023.992	
Kostpris 31. december 2022.....		17.023.992	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.784.846	
Årets værdireguleringer.....		417.301	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		3.202.147	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		20.226.139	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		20.226.139	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		417.301	

Ejendommene er to erhvervsejendomme beliggende i henholdsvis Allerød og Kjellerup på henholdsvis 2.421 m² og 545 m². Erhvervsejendommenes dagsværdi vurderes 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 1.177 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 %, hvorfor der regnes med 10 % tomgang.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på henholdsvis 5,75 % og 7,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.795.832	0	9.243.640	10.795.832
Gæld til pengeinstitutter.....	421.903	411.903	0	885.054
	11.217.735	411.903	9.243.640	11.680.886

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PONDUS VIBORG ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.796 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev på nom. 10.800 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med bogført værdi 31. december 2022 på 19.130 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 332 tkr. er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 3.800 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med bogført værdi 31. december 2022 på 19.130 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 228 tkr. er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 800 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med bogført værdi 31. december 2022 på 1.096 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GYDEVANG 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

Huslejeindtægter

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 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

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

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.