

GAS Ejendomme ApS

c/o Ulrich Gasbjerg, Knudsminde 2, 8300 Odder
CVR-nr. 28 85 83 45

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 4. juni 2025

Ulrich Gasbjerg

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	GAS Ejendomme ApS c/o Ulrich Gasbjerg Knudsminde 2 8300 Odder
	CVR-nr.: 28 85 83 45 Stiftet: 23. juni 2005 Kommune: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ulrich Jørn Elsborg Gasbjerg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sydbank A/S Søndergade 18-20 8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for GAS Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Odder, den 4. juni 2025

Direktion:

Ulrich Jørn Elsborg Gasbjerg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i GAS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GAS Ejendomme 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 4. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nørgaard Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40048

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er væsentligste aktivitet er primært udlejning af fabrikations- og kontorlokaler i ejendommen Knudsminde 2, 8300 Odder og sekundært at udlase maskiner i mindre omfang.

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 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.054.540	1.058.402
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		957.627	0
Driftsresultat		2.012.167	1.058.402
Andre finansielle indtægter		6.537	2.816
Øvrige finansielle omkostninger	1	-412.580	-307.885
Resultat før skat		1.606.124	753.333
Skat af årets resultat	2	-353.653	-165.733
Årets resultat		1.252.471	587.600

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		150.000	0
Overført resultat		1.102.471	587.600
I alt		1.252.471	587.600

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		12.500.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	12.500.000	10.000.000
Anlægsaktiver		12.500.000	10.000.000
Andre tilgodehavender		226.052	3.745
Tilgodehavender		226.052	3.745
 Likvide beholdninger		 1.326.058	 1.145.112
 Omsætningsaktiver		 1.552.110	 1.148.857
Aktiver		14.052.110	11.148.857

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.252.461	1.149.990
Forslag til udbytte		150.000	0
Egenkapital		2.527.461	1.274.990
Hensættelser til udskudt skat		2.295.900	2.092.494
Hensatte forpligtelser		2.295.900	2.092.494
Gældsbreve		642.859	813.713
Gæld til realkreditinstitutter		5.177.592	5.417.696
Deposita		470.443	470.443
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.290.894	6.701.852
Gældsbreve		171.428	172.000
Gæld til realkreditinstitutter		240.766	210.000
Gæld til pengeinstitutter		750.631	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.272.000	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.024	83.777
Selskabsskat		150.247	165.733
Anden gæld		281.759	426.011
Kortfristede gældsforpligtelser		2.937.855	1.079.521
Gældsforpligtelser		9.228.749	7.781.373
Passiver		14.052.110	11.148.857
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	1.149.990	0	1.274.990
Forslag til resultatdisponering		1.102.471	150.000	1.252.471
Egenkapital 31. december 2024	125.000	2.252.461	150.000	2.527.461

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	412.580	307.885
	412.580	307.885

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	150.247	165.733
Regulering af udskudt skat	203.406	0
	353.653	165.733

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendomme
Kostpris 1. januar 2024	12.500.000
Tilgang	1.542.373
Kostpris 31. december 2024	14.042.373
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	2.500.000
Praksisændring	-2.500.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0
Praksisændring	-2.500.000
Årets værdireguleringer	957.627
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-1.542.373
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.500.000

Ejendommen hovedsageligt bestående af lager- og produktionsbygning, er placeret i Odder og er anskaffet i 2005.

Ejendommens dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det nuværende og budgetterede driftsafkast for 2025 vurderes at udgøre ca. 909 tkr. hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 368 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 290 tkr. samt en forventning om, at ejendommen er fuldt udlejet.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,25% er ligeledes baseret på generelle afkastkrav for tilsvarende industri og logistik ejendomme, med sekundær placering for Aarhus.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,50 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -774 tkr. og +963 tkr.

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gældsbreve	814.287	171.428	0	985.713
Gæld til realkreditinstitutter	5.418.358	240.766	4.212.082	5.627.696
Deposita	470.443	0	470.443	470.443
	6.703.088	412.194	4.682.525	7.083.852

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 GAS INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Totalkredit på 5.477 tkr. er der givet pant på nominelt 6.000 tkr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 12.500 tkr.

	2024	2023
7 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GAS Ejendomme 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets Grunde og bygninger var tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger samt opskrivninger efter ÅRL § 41 via selskabets egenkapital. Selskabets regnskabspraksis er ændret, til at selskabets investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi efter ÅRL § 38 med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat. Sammenligningstal er tilpasset og korrigeret i henhold til praksisændringen.

For 2023 har den ændrede praksis ingen beløbsmæssige konsekvenser for årets resultat, balancesum eller selskabets egenkapital.

For 2024 har den ændrede praksis følgende beløbsmæssige konsekvenser: Årets resultat er forbedret med 958 tkr. før skat og 747 tkr. efter skat. Balancesummen og selskabets egenkapital er uændret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 i 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.