



Søndergade 34
8370 Hadsten
Telefon 86 98 34 33
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
hadsten@kvistjensen.dk

Gadeberg Invest ApS

Andreas Gadebergs Vej 52, 8370 Hadsten

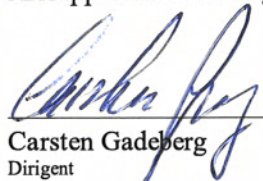
CVR-nr. 75 18 77 18

Årsrapport

1. januar - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

G/1-20


Carsten Gadeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 30. september 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019 for Gadeberg Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019.

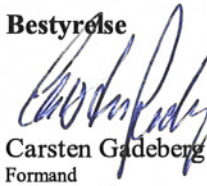
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

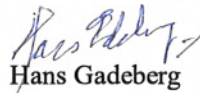
Hadsten, den 20. december 2019

Direktion

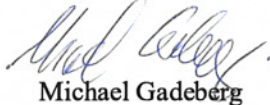

Jytte Gadeberg

Bestyrelse


Carsten Gadeberg
Formand


Hans Gadeberg


Jytte Brøndum Gadeberg


Michael Gadeberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Gadeberg Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gadeberg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

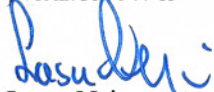
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Hadsten, den 20. december 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36.71.77.85



Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gadeberg Invest ApS Andreas Gadebergs Vej 52 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 75 18 77 18
	Stiftet: 15. juli 1984
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 30. september 2019
Bestyrelse	Carsten Gadeberg, Formand Hans Gadeberg Jytte Brøndum Gadeberg Michael Gadeberg
Direktion	Jytte Gadeberg
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Gadeberg Holding ApS

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 30/9 2019</u>	<u>1/1 - 31/12 2018</u>
Bruttofortjeneste	423.552	399.895
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	-47.169	-31.833
Øvrige finansielle omkostninger	-107.208	-186.195
Resultat før skat	269.175	181.867
Skat af årets resultat	-59.223	67.333
Årets resultat	209.952	249.200
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	209.952	249.200
Disponeret i alt	209.952	249.200

Balance

Aktiver		
Note	30/9 2019	31/12 2018
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	10.143.542	9.776.342
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.143.542</u>	<u>9.776.342</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.143.542</u>	<u>9.776.342</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	109.010	27.994
Periodeafgrænsningsposter	16.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>125.010</u>	<u>27.994</u>
Likvide beholdninger	<u>65.469</u>	<u>169.655</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>190.479</u>	<u>197.649</u>
Aktiver i alt	<u>10.334.021</u>	<u>9.973.991</u>

Balance

Passiver		
Note	30/9 2019	31/12 2018
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	250.000	250.000
4 Overført resultat	2.538.642	2.328.690
Egenkapital i alt	2.788.642	2.578.690
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	220.684	161.461
Hensatte forpligtelser i alt	220.684	161.461
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.327.829	4.492.583
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.327.829	4.492.583
Kortfristet del af langfristet gæld	228.000	226.519
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.758.866	2.430.501
Anden gæld	0	74.237
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.996.866	2.741.257
Gældsforpligtelser i alt	7.324.695	7.233.840
Passiver i alt	10.334.021	9.973.991

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved investeringsaktiviteter, herunder investering i fast ejendom og besiddelse heraf.

	<u>30/9 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	9.776.342	9.776.342
Tilgang i årets løb	<u>367.200</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>10.143.542</u>	<u>9.776.342</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	 <u>10.143.542</u>	 <u>9.776.342</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv og udgør 6%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,5	11.272	10.343	929
6,0	10.343	10.343	0
6,5	9.554	10.343	-789

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	250.000	250.000
	250.000	250.000
Anpartskapitalen består af 6.250 anparter a 1 kr. og 243.750 anparter a 1 kr.		
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	2.328.690	2.328.690
Årets overførte overskud eller underskud	209.952	0
	2.538.642	2.328.690
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.555.829	4.719.102
Heraf forfalder inden for 1 år	-228.000	-226.519
	4.327.829	4.492.583
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.521.000	3.655.000
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.556 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 10.144 t.kr.		

Noter

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har via pengeinstitut afgivet en garanti på t.kr. 293 over DLR Kredit.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Gadeberg Holding ApS, CVR-nr. 30 82 56 32 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gadeberg Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. september 2019. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018, og er således ikke helt sammenlignelige.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gadeberg Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighedene for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.