



## Guntia ApS

Algade 44  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 24223817

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.01.2024

---

**Tommy Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Guntia ApS

Algade 44

9000 Aalborg

CVR-nr.: 24223817

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Tommy Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Guntia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.01.2024

**Direktion**

**Tommy Hansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Guntia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Guntia ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27.01.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på -2.347 t.kr. Resultatet før dagsværdireguleringen anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.156.881</b>	<b>2.130.169</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(332.455)	(348.764)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.824.426</b>	<b>1.781.405</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.346.799)	3.128.712
<b>Resultat før skat</b>		<b>(522.373)</b>	<b>4.910.117</b>
Skat af årets resultat	2	114.921	(1.080.197)
<b>Årets resultat</b>		<b>(407.452)</b>	<b>3.829.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		625.000	600.000
Overført resultat		(1.032.452)	3.229.920
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(407.452)</b>	<b>3.829.920</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		40.870.098	43.216.897
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>40.870.098</b>	<b>43.216.897</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.870.098</b>	<b>43.216.897</b>
Periodeafgrænsningsposter		50.000	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>394.723</b>	<b>181.293</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>444.723</b>	<b>231.293</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.314.821</b>	<b>43.448.190</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført overskud eller underskud		15.767.767	16.800.219
Forslag til udbytte for regnskabsåret		625.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>16.522.767</b>	<b>17.530.219</b>
Udskudt skat		6.899.185	7.405.172
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.899.185</b>	<b>7.405.172</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.936.878	13.766.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.936.878</b>	<b>13.766.928</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	820.000	800.000
Deposita		1.064.798	1.024.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.625	29.205
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.375.909	2.379.918
Skyldige sambeskatningsbidrag		391.066	355.982
Anden gæld		297.593	155.891
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.955.991</b>	<b>4.745.871</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.892.869</b>	<b>18.512.799</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.314.821</b>	<b>43.448.190</b>
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	130.000	16.800.219	600.000	17.530.219
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	(1.032.452)	625.000	(407.452)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>130.000</b>	<b>15.767.767</b>	<b>625.000</b>	<b>16.522.767</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	110.991	113.048
Renteomkostninger i øvrigt	218.005	234.787
Øvrige finansielle omkostninger	3.459	929
	<b>332.455</b>	<b>348.764</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	391.066	355.973
Ændring af udskudt skat	(505.987)	724.224
	<b>(114.921)</b>	<b>1.080.197</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	15.104.677
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.104.677</b>
Dagsværdireguleringer primo	28.112.220
Årets dagsværdireguleringer	(2.346.799)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>25.765.421</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.870.098</b>

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed.

Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 1.984 kvm. beliggende i København S. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet pr. 31.12.2023.

Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100% til en gennemsnitlig leje på 1.169 kr./kvm.

Afkastkravet udgør 5,5% pr. 31.12.2023 (5,0% pr. 31.12.2022)

En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% - point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 3.317 t.kr. og øge dagsværdien med 3.980 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	820.000	800.000	12.936.878	9.626.348
	<b>820.000</b>	<b>800.000</b>	<b>12.936.878</b>	<b>9.626.348</b>

#### 5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	40.870.098
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(2.346.799)

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 40.870. t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering). Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer gæld samt amortisering af finansielle .

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort

som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.