



Guntia ApS

Algade 44
9000 Aalborg
CVR-nr. 24223817

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.01.2022

Tommy Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Guntia ApS

Algade 44

9000 Aalborg

CVR-nr.: 24223817

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Tommy Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Guntia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29.01.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 29.01.2022

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

Forventningen til årets resultat blev indfriet. Årets resultat betragtes derfor som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.650.782	1.333.340
Andre finansielle omkostninger	1	(337.048)	(336.724)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.313.734	996.616
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		542.109	(692.468)
Resultat før skat		1.855.843	304.148
Skat af årets resultat	2	(408.273)	(66.907)
Årets resultat		1.447.570	237.241
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		275.000	0
Overført resultat		1.172.570	237.241
Resultatdisponering		1.447.570	237.241

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		40.088.185	38.354.672
Materielle aktiver	3	40.088.185	38.354.672
Anlægsaktiver		40.088.185	38.354.672
Andre tilgodehavender		32.460	9.865
Periodeafgrænsningsposter		150.500	150.500
Tilgodehavender		182.960	160.365
Likvide beholdninger		34.660	96.156
Omsætningsaktiver		217.620	256.521
Aktiver		40.305.805	38.611.193

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført overskud eller underskud		13.570.303	12.397.733
Forslag til udbytte for regnskabsåret		275.000	0
Egenkapital		13.975.303	12.527.733
Udskudt skat		6.680.948	6.525.778
Hensatte forpligtelser		6.680.948	6.525.778
Gæld til realkreditinstitutter		14.571.106	15.369.456
Deposita		979.875	951.536
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.550.981	16.320.992
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	800.000	800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.998	22.021
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.841.870	2.024.400
Skyldige sambeskatningsbidrag		253.119	183.342
Anden gæld		198.586	206.927
Kortfristede gældsforpligtelser		4.098.573	3.236.690
Gældsforpligtelser		19.649.554	19.557.682
Passiver		40.305.805	38.611.193
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	130.000	12.397.733	0	12.527.733
Årets resultat	0	1.172.570	275.000	1.447.570
Egenkapital ultimo	130.000	13.570.303	275.000	13.975.303

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	90.470	67.599
Renteomkostninger i øvrigt	245.649	268.196
Øvrige finansielle omkostninger	929	929
	337.048	336.724

2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	253.103	183.337
Ændring af udskudt skat	155.170	(116.430)
	408.273	66.907

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.913.273
Tilgange	1.191.404
Kostpris ultimo	15.104.677
Dagsværdireguleringer primo	24.441.399
Årets dagsværdireguleringer	542.109
Dagsværdireguleringer ultimo	24.983.508
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.088.185

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 1.986 kvm. beliggende i København S.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 1.017 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkastkravet udgør 5,15% pr. 31.12.2021 (5,15% pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 3.461 t.kr.

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

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	800.000	800.000	14.571.106	11.302.221
Deposita	0	0	979.875	0
	800.000	800.000	15.550.981	11.302.221

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.371 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 40.088 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 i takt med de tjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.