

---

# ***Gustafsen og Grønvall ApS***

c/o Real Administration A/S, Jernbanegade 58,  
4000 Roskilde

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 26 57 39 63

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/10 2017

Tim A. Gustafsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Gustafsen og Grønvall ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10. oktober 2017

## Direktion

Flemming Grønvall

Tim A. Gustafsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Gustafsen og Grønvall ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gustafsen og Grønvall ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 10. oktober 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Krath

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Gustafsen og Grønvall ApS  
c/o Real Administration A/S  
Jernbanegade 58  
4000 Roskilde

Telefon: 48224290

CVR-nr.: 26 57 39 63  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Roskilde

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er køb og salg af ejendomme med udlejning heraf.

### Direktion

Flemming Grønvall  
Tim A. Gustafsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.343.158</b>	<b>3.324</b>
Personaleomkostninger	1	-623.508	-504
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.719.650</b>	<b>2.820</b>
Finansielle indtægter		85.964	1
Finansielle omkostninger		-742.537	-427
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.063.077</b>	<b>2.394</b>
Skat af årets resultat	2	-674.395	-526
<b>Årets resultat</b>		<b>2.388.682</b>	<b>1.868</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	200.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	200
Overført resultat	1.788.682	1.668
	<b>2.388.682</b>	<b>1.868</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Investeringsejendomme		34.500.000	31.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>34.500.000</b>	<b>31.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.500.000</b>	<b>31.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	20
Andre tilgodehavender		20.801	22
Selskabsskat		17.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.801</b>	<b>42</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.297.255</b>	<b>214</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>505.677</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.840.733</b>	<b>256</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.340.733</b>	<b>31.256</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500
Overført resultat		12.657.668	10.871
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	200
<b>Egenkapital</b>	4	<b>14.557.668</b>	<b>12.571</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.497.598	2.823
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.497.598</b>	<b>2.823</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.031.366	14.940
Kreditinstitutter		0	82
Anden gæld		825.958	577
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>18.857.324</b>	<b>15.599</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	15.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		262.331	122
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.317	41
Gæld til associerede virksomheder		5.723	3
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.304	7
Selskabsskat		0	37
Anden gæld	5	107.468	53
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>428.143</b>	<b>263</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.285.467</b>	<b>15.862</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.340.733</b>	<b>31.256</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	610.708	482
Andre omkostninger til social sikring	12.800	14
Andre personaleomkostninger	0	8
	<u>623.508</u>	<u>504</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	674.395	526
	<u>674.395</u>	<u>526</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. juli		17.577.842
Tilgang i årets løb		<u>801.064</u>
Kostpris 30. juni		<u>18.378.906</u>
Værdireguleringer 1. juli		13.422.158
Årets værdireguleringer		<u>2.698.936</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>16.121.094</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>34.500.000</u>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 1.966.000 og en indregnet forrentning på 5,7 %. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommen på kr. 2.698.936.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.500.000	10.868.986	200.000	12.568.986
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-200.000	0	-200.000
Årets resultat	0	1.988.682	400.000	2.388.682
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.500.000</b>	<b>12.657.668</b>	<b>400.000</b>	<b>14.557.668</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016/17	2015/16
	DKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	17.951.366	14.940
Mellem 1 og 5 år	80.000	0
Langfristet del	18.031.366	14.940
Inden for 1 år	15.000	0
	<b>18.046.366</b>	<b>14.940</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	82
Langfristet del	0	82
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>82</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	TDKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	825.958	577
Langfristet del	825.958	577
Øvrig kortfristet gæld	107.468	53
	<u><b>933.426</b></u>	<u><b>630</b></u>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	34.500.000	31.000
---	------------	--------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gustafsen og Grønvall ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommenes drift samt administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 30. juni 2017 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor det forventede driftsoverskud før finansielle poster for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Det budgetterede driftsoverskud divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.