

---

# ***Gustafsen og Grønvall ApS***

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

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 26 57 39 63

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 01/10 2019

Tim A. Gustafsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. oktober 2019

## Direktion

Flemming Grønvall

Tim A. Gustafsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Gustafsen og Grønvall ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gustafsen og Grønvall ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 1. oktober 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

## 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

### Direktion

Flemming Grønvall  
Tim A. Gustafsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.683.102</b>	<b>1.755</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		1.339.810	550
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.022.912</b>	<b>2.305</b>
Personaleomkostninger	2	-739.001	-653
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.283.911</b>	<b>1.652</b>
Finansielle indtægter		77.497	97
Finansielle omkostninger		-472.730	-414
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.888.678</b>	<b>1.335</b>
Skat af årets resultat	3	-415.719	-293
<b>Årets resultat</b>		<b>1.472.959</b>	<b>1.042</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400
Overført resultat	1.072.959	642
	<b>1.472.959</b>	<b>1.042</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Investeringsjendomme		37.000.000	35.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>37.000.000</b>	<b>35.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.000.000</b>	<b>35.500</b>
Andre tilgodehavender		67.351	81
Selskabsskat		0	19
<b>Tilgodehavender</b>		<b>67.351</b>	<b>100</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.471.626</b>	<b>2.394</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>409.140</b>	<b>374</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.948.117</b>	<b>2.868</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.948.117</b>	<b>38.368</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500
Overført resultat		14.371.222	13.299
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	400
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>16.271.222</b>	<b>15.199</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.122.644	3.791
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.122.644</b>	<b>3.791</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.096.434	18.020
Anden gæld		791.810	751
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>18.888.244</b>	<b>18.771</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	25.000	24
Modtagne forudbetalinger fra kunder		298.525	249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.522	84
Gæld til associerede virksomheder		4.774	5
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.454	7
Selskabsskat		70.172	0
Anden gæld	6	246.560	238
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>666.007</b>	<b>607</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.554.251</b>	<b>19.378</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.948.117</b>	<b>38.368</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	724.592	640
Andre omkostninger til social sikring	13.259	13
Andre personaleomkostninger	1.150	0
	<b>739.001</b>	<b>653</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	84.172	0
Årets udskudte skat	331.547	293
	<b>415.719</b>	<b>293</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		18.828.427
Tilgang i årets løb		160.190
Kostpris 30. juni		18.988.617
Værdireguleringer 1. juli		16.671.573
Årets værdireguleringer		1.339.810
Værdireguleringer 30. juni		18.011.383
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>37.000.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### 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. 1.850.000 og en indregnet forrentning på 5,0 %. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommen på kr. 1.339.810.

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. juli	1.500.000	13.298.263	400.000	15.198.263
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	1.072.959	400.000	1.472.959
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.500.000</b>	<b>14.371.222</b>	<b>400.000</b>	<b>16.271.222</b>

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

# Noter til årsregnskabet

## 6 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:

	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	17.991.434	17.928
Mellem 1 og 5 år	105.000	92
Langfristet del	18.096.434	18.020
Inden for 1 år	25.000	24
	<b>18.121.434</b>	<b>18.044</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	791.810	751
Langfristet del	791.810	751
Øvrig kortfristet gæld	246.560	238
	<b>1.038.370</b>	<b>989</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	37.000.000	35.500
---	------------	--------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gustafsen og Grønvall ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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

### Nettoomsætning

Husleje indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Dagsværdien for investeringsjendommen pr. 30. juni 2019 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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.

### **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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet 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 nominal værdi.