
Gustafsen og Grønvall ApS

c/o Real Administration A/S, Ro's Torv 1, 4000
Roskilde

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 26 57 39 63

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/10 2022

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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 18. oktober 2022

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
Ro's Torv 1
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	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.570.664	855
Værdiregulering af investeringsaktiver		3.039.810	5.640
Bruttofortjeneste		4.610.474	6.495
Personaleomkostninger	2	-743.938	-782
Resultat før finansielle poster		3.866.536	5.713
Finansielle indtægter	3	132.150	0
Finansielle omkostninger		-325.192	-448
Resultat før skat		3.673.494	5.265
Skat af årets resultat	4	-808.166	-1.158
Årets resultat		2.865.328	4.107

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400
Overført resultat	2.465.328	3.707
	2.865.328	4.107

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Investeringsejendomme		49.000.000	45.800
Materielle anlægsaktiver	5	49.000.000	45.800
Anlægsaktiver		49.000.000	45.800
Andre tilgodehavender		46.327	38
Selskabsskat		12.072	7
Periodeafgrænsningsposter		5.849	5
Tilgodehavender		64.248	50
Værdipapirer		1.833.573	1.907
Likvide beholdninger		490.505	17
Omsætningsaktiver		2.388.326	1.974
Aktiver		51.388.326	47.774

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Selskabskapital	6	1.500.000	1.500
Overført resultat		22.541.370	20.076
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	400
Egenkapital		24.441.370	21.976
Hensættelse til udskudt skat		6.718.766	5.927
Hensatte forpligtelser		6.718.766	5.927
Gæld til realkreditinstitutter		18.106.103	18.105
Anden gæld		819.794	726
Langfristede gældsforpligtelser	7	18.925.897	18.831
Gæld til realkreditinstitutter	7	16.000	14
Modtagne forudbetalinger fra kunder		370.740	281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.779	24
Gæld til associerede virksomheder		737.269	574
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.454	8
Anden gæld	7	68.051	139
Kortfristede gældsforpligtelser		1.302.293	1.040
Gældsforpligtelser		20.228.190	19.871
Passiver		51.388.326	47.774
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.500.000	20.076.042	400.000	21.976.042
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	2.465.328	400.000	2.865.328
Egenkapital 30. juni	1.500.000	22.541.370	400.000	24.441.370

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	2021/22	2020/21
	DKK	TDKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	717.187	769
Andre omkostninger til social sikring	14.621	13
Andre personaleomkostninger	12.130	0
	<u>743.938</u>	<u>782</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	132.150	0
	<u>132.150</u>	<u>0</u>
Posten "Andre finansielle indtægter" indeholder urealiserede kursreguleringer på værdipapirer kr. 132.150.		
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	15.928	0
Årets udskudte skat	792.238	1.158
	<u>808.166</u>	<u>1.158</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	19.308.997
Tilgang i årets løb	160.190
Kostpris 30. juni	19.469.187
Værdireguleringer 1. juli	26.491.003
Årets værdireguleringer	3.039.810
Værdireguleringer 30. juni	29.530.813
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	49.000.000

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. 1.962.200 og en indregnet forrentning på 4,0 %. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommen på kr. 3.039.810.

6 Egenkapital

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

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2021/22</u> DKK	<u>2020/21</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	17.746.103	17.755
Mellem 1 og 5 år	360.000	350
Langfristet del	<u>18.106.103</u>	<u>18.105</u>
Inden for 1 år	<u>16.000</u>	<u>14</u>
	<u>18.122.103</u>	<u>18.119</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	819.794	726
Langfristet del	<u>819.794</u>	<u>726</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>68.051</u>	<u>139</u>
	<u>887.845</u>	<u>865</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	49.000.000	45.800
---	------------	--------

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gustafsen og Grønvall ApS for 2021/22 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 2021/22 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

9 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 2022 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

9 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskatter m.m.

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

9 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.