

GUSTAFSEN OG GRØNVALL ApS

**Ro's Torv 1, 2.
4000 Roskilde**

CVR-nummer 26573963

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. december 2023

Tim A. Gustafsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

GUSTAFSEN OG GRØNVALL ApS

Ro's Torv 1, 2.

4000 Roskilde

Telefon: 46351843
CVR-nummer: 26573963
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Revisor

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for GUSTAFSEN OG GRØNVALL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 18. december 2023

Direktionen:

Flemming Grønvall

Tim Albert Gustafsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i GUSTAFSEN OG GRØNVALL ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GUSTAFSEN OG GRØNVALL ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 for 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 udtrykker

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg V, 18. december 2023

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Torben Hansen
Registreret revisor
mne1826

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive udlejning, køb og salg af egne ejendomme til bolig og erhverv, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	1.735.479	1.456
1	Personaleomkostninger	-732.443	-744
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-160.190	3.040
	Resultat før finansielle poster	842.846	3.752
	Finansielle indtægter	340.489	132
	Finansielle omkostninger	-414.748	-211
	Resultat før skat	768.586	3.673
2	Skat af årets resultat	-169.013	-808
	Årets resultat	599.573	2.865
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	400
	Overført resultat	599.573	2.465
	Resultatdisponering i alt	599.573	2.865

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
3	Investeringsejendomme	49.000.000	49.000
	Materielle anlægsaktiver	49.000.000	49.000
	Anlægsaktiver i alt	49.000.000	49.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	18.750	0
	Tilgodehavende skat	12.120	12
	Andre tilgodehavender	53.805	52
	Periodeafgrænsningsposter	6.031	0
	Tilgodehavender	90.706	64
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.143.152	1.834
	Værdipapirer og kapitalandele	2.143.152	1.834
	Likvide beholdninger	59.658	491
	Omsætningsaktiver i alt	2.293.515	2.388
	Aktiver i alt	51.293.515	51.388

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500
	Overført resultat	23.140.943	22.541
	Foreslået udbytte	0	400
	Egenkapital i alt	24.640.943	24.441
	Hensættelser til udskudt skat	6.703.751	6.719
	Hensatte forpligtelser	6.703.751	6.719
	Gæld til realkreditinstitutter	18.141.541	18.106
	Anden gæld	774.394	820
5	Langfristede gældsforpligtelser	18.915.936	18.926
	Gæld til realkreditinstitutter	0	16
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	75
	Gæld til associerede virksomheder	403.063	737
	Selskabsskat	170.104	0
	Anden gæld	451.264	466
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.454	8
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.032.885	1.302
	Gældsforpligtelser i alt	19.948.821	20.228
	Passiver i alt	51.293.515	51.388
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	1.500	22.541	400	24.441
Udbetalt udbytte	0	0	-400	-400
Årets resultat	0	600	0	600
Egenkapital ultimo	1.500	23.141	0	24.641

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	717.728	717
Andre omkostninger til social sikring	14.715	15
Øvrige personaleomkostninger	0	12
Personaleomkostninger i alt	732.443	744

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).

2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	184.104	16
Regulering af udskudt skat	-15.015	792
Regulering af tidl. års skat	-76	0
Skat af årets resultat i alt	169.013	808
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	19.469.187	19.309
Tilgang i årets løb	160.190	160
Kostpris 30. juni	19.629.377	19.469
Dagsværdiregulering 1. juli	29.530.813	26.491
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-160.190	3.040
Dagsværdireguleringer 30. juni	29.370.623	29.531
Investeringsejendomme i alt	49.000.000	49.000

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet ejer to blandet benyttede ejendomme beliggende i Hillerød med et samlet boligareal på 1.095 m² samt erhvervsareal på 595 m², i alt 1.690 m².

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet renteniveauet, inflationen og usikkerhed i markederne, har medført at der i 1. halvår 2023 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder.

Der er ved værdiansættelsen anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 4,35% pr. 30.06.2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med TDKK 2.675.

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.			
Ejendommene er fuldt udlejede.			
Den årlige leje udgør 1.473/m ² og ejendommene er værdiansat til 28.994 kr./m ² .			
4	Andre værdipapirer og kapitalandele		
	Børsnoterede aktier, primo	1.965.723	1.701
	Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	177.429	132
	Børsnoterede aktier i alt	<u>2.143.152</u>	<u>1.834</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>2.143.152</u>	<u>1.834</u>
Årets urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 327.364 kr.			
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	17.683.797	17.746
6	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 49.000.			

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Anvendt regnskabspraksis

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån sva-

Anvendt regnskabspraksis

rer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Flemming Grønvall

Direktør

Serienummer: 4511e829-cb92-4f16-8c34-abf47e44cf9a

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-21 10:32:04 UTC



Tim Albert Gustafsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: e23ac8cf-fc91-44b3-b691-b05897ec2da6

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-01-02 10:24:27 UTC



Torben Merrild Hansen

Registreret revisor

Serienummer: fc607413-d08b-4dfd-8d7d-fbfa438731c7

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-02 10:26:37 UTC



Tim Albert Gustafsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: e23ac8cf-fc91-44b3-b691-b05897ec2da6

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-01-02 10:40:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: K5XW-G5K2L-1ZPFB-BQ75U-DZTEE-CFOCU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**