



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

GAVNØVEJ APS
VESTERGADE 41, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 17. maj 2021

Steen Zaulich

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Gavnøvej ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 10 36 03
	Stiftet: 31. august 2004
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Gavnøvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. maj 2021

Direktion:

Steen Zaulich

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Gavnøvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gavnøvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 17. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift, udlejning og opførelse af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en grund samt bygninger, der p.t. anvendes til kontor, detail og lager. Ultimo 2020 / primo 2021 er lejemålene afviklet, således bygninger kan nedrives og der kan påbygges opførelse af beboelsejendomme til udlejning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

I 2021 er det hensigten at påbegynde nedrivning af eksisterende erhvervsejendomme på selskabets investeringsejendomme med henblik på salg af en del af grundstykket og opførelse af nye boliger til udlejning på den resterende del. Ledelsen forventer, at opførelsen af de nye boliger kan påbegyndes i anden halvdel af 2021, hvorefter opførelsesperioden vil strække sig over ca. 1 år. Med baggrund i de fremtidige planer er det ledelsens opfattelse, at det vil være muligt at generere positive resultater, således det udskudte skatteaktiv kan udnyttes indenfor 3 - 5 år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		156.126	251.678
Andre driftsomkostninger.....	2	-100.000	0
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		56.126	251.678
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.551.059	0
DRIFTSRESULTAT		1.607.185	251.678
Finansielle indtægter.....	3	694.442	795.489
Finansielle omkostninger.....	4	-190.099	-295.779
RESULTAT FØR SKAT		2.111.528	751.388
Skat af årets resultat.....	5	-315.665	-40.530
ÅRETS RESULTAT		1.795.863	710.858
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.795.863	710.858
I ALT		1.795.863	710.858

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		8.775.000	7.185.056
Materielle anlægsaktiver.....	6	8.775.000	7.185.056
ANLÆGSAKTIVER.....		8.775.000	7.185.056
Tilgodehavender fra salg.....		0	6.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		391.034	5.458.286
Udskudt skatteaktiv.....		641.778	983.011
Tilgodehavende selskabsskat.....		25.568	0
Tilgodehavender.....		1.058.380	6.447.297
Likvide beholdninger.....		227.469	135.168
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.285.849	6.582.465
AKTIVER.....		10.060.849	13.767.521
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.239.398	1.443.535
EGENKAPITAL.....		3.739.398	1.943.535
Anden gæld.....		6.000.000	6.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	6.000.000	6.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	5.365.123
Anden gæld.....		311.451	448.863
Kortfristede gældsforpligtelser.....		321.451	5.823.986
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.321.451	11.823.986
PASSIVER.....		10.060.849	13.767.521
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	1.443.535	1.943.535
Forslag til resultatdisponering.....		1.795.863	1.795.863
Egenkapital 31. december 2020.....	500.000	3.239.398	3.739.398

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre driftsomkostninger			2
Finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	694.445	795.489	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-3	0	
	694.442	795.489	
Finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	19.121	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	190.099	276.658	
	190.099	295.779	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-25.568	0	
Regulering af udskudt skat.....	341.233	40.530	
	315.665	40.530	
Materielle anlægsaktiver			6
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2020.....		7.185.056	
Tilgang.....		38.885	
Kostpris 31. december 2020.....		7.223.941	
Årets værdireguleringer.....		1.551.059	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		1.551.059	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		8.775.000	

Investeringsejendommene omfatter grund og erhvervsbygninger beliggende Gavnøvej 4 og 5, 7400 Herning.

Erhvervslejemålene er under afvikling, således disse kan nedrives med henblik på salg af en del af det samlede grundstykke samt opførelse af beboelsesejendomme til udlejning på det tilbageværende grundstykke.

Værdiansættelsen er foretaget af uafhængig ejendomsmægler, og er baseret på de forestående planer for investeringsejendommene. Som følge heraf er værdiansættelsen foretaget med udgangspunkt i at investeringsejendommene består af en tom grund.

Værdiansættelsen er baseret på en en skønnet pris pr. byggeretskvadratmeter på kr. 1.687,50 og et samlet antal kvadratmeter som grunden kan bebygges med på 5.200 kvadratmeter.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Grund
Dagsværdi 31. december 2020.....	8.775.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.551.059

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Anden gæld.....	6.000.000	0	5.375.000	6.000.000
	6.000.000	0	5.375.000	6.000.000

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for anden gæld på 6.000 tkr. har virksomheden udstedt ejerpantebrev i selskabets investeringsejendomme på Gavnøvej 4 og 5, 7400 Herning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 8.775 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Det er ledelsens forventning, at den fremtidige drift vil generere større positive resultater i forbindelse med igangsætning af nyt projekt ultimo 2021 på Gavnøvej 4 og 5 i Herning. Det forventes derfor, at udskudt skatteaktiv kan udnyttes inden for 3 - 5 år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gavnøvej ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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