



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 29. maj 2020

---

Steen Zaulich

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 29. maj 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 forpligtet 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 29. maj 2020

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.

### 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 2020 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. Ledelsen forventer, at opførelsen af de nye boliger kan påbegyndes primo 2021, hvorefter opførelsesperioden vil strække sig over 2 - 3 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>251.678</b>	<b>-27.780</b>
Finansielle indtægter.....	2	795.489	350.369
Finansielle omkostninger.....	3	-295.779	-118.626
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>751.388</b>	<b>203.963</b>
Skat af årets resultat.....	4	-40.530	-22.482
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>710.858</b>	<b>181.481</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		710.858	181.481
<b>I ALT</b> .....		<b>710.858</b>	<b>181.481</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		7.185.056	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>7.185.056</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.185.056</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg.....		6.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.458.286	6.631.047
Udskudt skatteaktiv.....		983.011	1.023.541
Andre tilgodehavender.....		0	6.425
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.447.297</b>	<b>7.661.013</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>135.168</b>	<b>1.119</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.582.465</b>	<b>7.662.132</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.767.521</b>	<b>7.662.132</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		1.443.535	732.677
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>1.943.535</b>	<b>1.232.677</b>
Anden gæld.....		6.000.000	3.807.133
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>6.000.000</b>	<b>3.807.133</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.365.123	1.793.766
Anden gæld.....		448.863	818.556
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.823.986</b>	<b>2.622.322</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.823.986</b>	<b>6.429.455</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.767.521</b>	<b>7.662.132</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	795.489	350.369	
	<b>795.489</b>	<b>350.369</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	19.121	27.919	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	276.658	90.707	
	<b>295.779</b>	<b>118.626</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	40.530	22.482	
	<b>40.530</b>	<b>22.482</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Tilgang.....		7.185.056	
Kostpris 31. december 2019.....		<b>7.185.056</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>7.185.056</b>	
<p>Investeringsejendommene omfatter grund og erhvervsbygninger beliggende Gavnøvej 4 og 5, 7400 Herning. Investeringsejendommene er indregnet til skønnet dagsværdi baseret på købsprisen i 2019. Værdiansættelsen i forbindelse med købet er foretaget under hensyntagen til de forestående planer for ejendommene, hvilket består i nedrivning af eksisterende bygninger, salg af en del af det samlede grundstykke samt opførelse af boligudlejningsejendomme på det tilbageværende grundstykke.</p>			
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	732.677	1.232.677
Forslag til resultatdisponering.....		710.858	710.858
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>500.000</b>	<b>1.443.535</b>	<b>1.943.535</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Anden gæld.....	6.000.000	0	5.625.000	3.807.133	0	
	<b>6.000.000</b>	<b>0</b>	<b>5.625.000</b>	<b>3.807.133</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>9</b>
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 2019 udgør 7.185 tkr.						
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>						 <b>10</b>
Det er ledelsens forventning, at den fremtidige drift vil generere større positive resultater i forbindelse med igangsætning af nyt projekt ultimo 2020 / primo 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 Gavsnøvej ApS for 2019 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 eksterne omkostninger

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

### 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsjendommene, 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.