
Guvi Ejendomme ApS

Sprogøvej 11, 4220 Korsør

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 30 71 10 84

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/2 2019

Brian Holm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Guvi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 26. februar 2019

Direktion

Brian Holm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Guvi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Guvi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Ringsted, den 26. februar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Ehlers

statsautoriseret revisor

mne35414

Selskabsoplysninger

Selskabet

Guvi Ejendomme ApS
Sprogøvej 11
4220 Korsør

CVR-nr.: 30 71 10 84
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Slagelse

Direktion

Brian Holm

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		97.827	84.716
Værdireguleringer af investeringsaktiver		65.000	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		162.827	84.716
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.290	214.110
Finansielle indtægter	2	8.972	8.711
Finansielle omkostninger	3	-25.942	-26.892
Resultat før skat		148.147	280.645
Skat af årets resultat	4	-26.133	-14.718
Årets resultat		122.014	265.927

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.290	214.110
Overført resultat		119.724	51.817
		122.014	265.927

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		1.665.000	1.600.000
Materielle anlægsaktiver	5	1.665.000	1.600.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		412.508	365.208
Finansielle anlægsaktiver		412.508	365.208
Anlægsaktiver		2.077.508	1.965.208
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.883	0
Andre tilgodehavender		308.054	299.081
Tilgodehavender		322.937	299.081
Kapitalandele i associerede virksomheder		75.330	145.393
Værdipapirer		75.330	145.393
Omsætningsaktiver		398.267	444.474
Aktiver		2.475.775	2.409.682

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		419.839	442.601
Overført resultat		716.675	596.952
Egenkapital		1.261.514	1.164.553
Hensættelse til udskudt skat		68.992	54.692
Hensatte forpligtelser		68.992	54.692
Kreditinstitutter		0	807.044
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	807.044
Kreditinstitutter	6	942.273	201.913
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.751	46.751
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.231	31.731
Selskabsskat		61.377	43.349
Deposita		41.390	41.390
Anden gæld		18.247	18.259
Kortfristede gældsforpligtelser		1.145.269	383.393
Gældsforpligtelser		1.145.269	1.190.437
Passiver		2.475.775	2.409.682
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	442.601	596.951	1.164.552
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-25.052	0	-25.052
Årets resultat	0	2.290	119.724	122.014
Egenkapital 30. september	125.000	419.839	716.675	1.261.514

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme og udlejning heraf.

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	8.972	8.711
	<u>8.972</u>	<u>8.711</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	25.942	26.892
	<u>25.942</u>	<u>26.892</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	32.120	14.718
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.987	0
	<u>26.133</u>	<u>14.718</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	1.351.400
Kostpris 30. september	1.351.400
Værdireguleringer 1. oktober	248.600
Årets værdireguleringer	65.000
Værdireguleringer 30. september	313.600
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.665.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.665.000	1.600.000
Budgetperiode	2018/19	2017/18
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	2%	2%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2%	2%
Afkastkrav	6,5%	6%

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:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	533.544
Mellem 1 og 5 år	0	273.500
Langfristet del	<u>0</u>	<u>807.044</u>
Inden for 1 år	743.731	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>198.542</u>	<u>201.913</u>
Kortfristet del	<u>942.273</u>	<u>201.913</u>
	<u>942.273</u>	<u>1.008.957</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.665.000</u>	<u>1.600.000</u>
--	------------------	------------------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Guvi Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme 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, tom-

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.