

---

# ***Guvi Ejendomme ApS***

Sprogøvej 11, 4220 Korsør

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 71 10 84

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/2 2020

Brian Holm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 28. februar 2020

**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 2018 - 30. september 2019 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 IESBA's etiske 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 28. februar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Simon Daniel Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne45890

# 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

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Guvi Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i udlejningsejendomme samt beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 245.938, heraf værdireguleringer på DKK -315.000, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 1.015.576.

Årets resultat er negativt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme. Resultat af primær drift anses for tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|                                                       | Note | 2018/19<br>DKK  | 2017/18<br>DKK |
|-------------------------------------------------------|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>        |      | <b>22.985</b>   | <b>97.827</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver              |      | -315.000        | 65.000         |
| <b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>              |      | <b>-292.015</b> | <b>162.827</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |      | 1.087           | 2.290          |
| Finansielle indtægter                                 | 2    | 9.242           | 8.972          |
| Finansielle omkostninger                              | 3    | -21.685         | -25.942        |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>-303.371</b> | <b>148.147</b> |
| Skat af årets resultat                                | 4    | 57.433          | -26.133        |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>-245.938</b> | <b>122.014</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                                            |  |                 |                |
|------------------------------------------------------------|--|-----------------|----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |  | 1.087           | 2.290          |
| Overført resultat                                          |  | -247.025        | 119.724        |
|                                                            |  | <b>-245.938</b> | <b>122.014</b> |

## Balance 30. september

### Aktiver

|                                             | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 1.350.000        | 1.665.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 5    | <b>1.350.000</b> | <b>1.665.000</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder    |      | 413.595          | 412.508          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>413.595</b>   | <b>412.508</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>1.763.595</b> | <b>2.077.508</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 11.383           | 14.883           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 317.295          | 308.054          |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>328.678</b>   | <b>322.937</b>   |
| Kapitalandele i associerede virksomheder    |      | 30.330           | 75.330           |
| <b>Værdipapirer</b>                         |      | <b>30.330</b>    | <b>75.330</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>95.827</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>454.835</b>   | <b>398.267</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>2.218.430</b> | <b>2.475.775</b> |



# Balance 30. september

## Passiver

|                                                            | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                            |      | 125.000          | 125.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 375.926          | 419.839          |
| Overført resultat                                          |      | 514.650          | 716.675          |
| <b>Egenkapital</b>                                         |      | <b>1.015.576</b> | <b>1.261.514</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 0                | 68.992           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>0</b>         | <b>68.992</b>    |
| Kreditinstitutter                                          |      | 1.012.240        | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 6    | <b>1.012.240</b> | <b>0</b>         |
| Kreditinstitutter                                          | 6    | 29.000           | 942.273          |
| Gæld til associerede virksomheder                          |      | 48.154           | 46.751           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 24.220           | 35.231           |
| Selskabsskat                                               |      | 34.936           | 61.377           |
| Deposita                                                   |      | 41.990           | 41.390           |
| Anden gæld                                                 |      | 12.314           | 18.247           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>190.614</b>   | <b>1.145.269</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>1.202.854</b> | <b>1.145.269</b> |
| <b>Passiver</b>                                            |      | <b>2.218.430</b> | <b>2.475.775</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                        | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 7    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 8    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Selskabskapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
|                                      | DKK             | DKK                                                                   | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. oktober               | 125.000         | 419.839                                                               | 716.675              | 1.261.514        |
| Udbytte fra tilknyttede virksomheder | 0               | -45.000                                                               | 45.000               | 0                |
| Årets resultat                       | 0               | 1.087                                                                 | -247.025             | -245.938         |
| <b>Egenkapital 30. september</b>     | <b>125.000</b>  | <b>375.926</b>                                                        | <b>514.650</b>       | <b>1.015.576</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. september 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 5, hvortil der henvises.

Særlige risici: Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finans markederne.

Drifts- og markedsrisici: Det er vanskeligt prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

|                                            | 2018/19<br>DKK | 2017/18<br>DKK |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>             |                |                |
| Andre finansielle indtægter                | 9.242          | 8.972          |
|                                            | <b>9.242</b>   | <b>8.972</b>   |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>          |                |                |
| Renteomkostninger associerede virksomheder | 1.403          | 0              |
| Andre finansielle omkostninger             | 20.282         | 25.942         |
|                                            | <b>21.685</b>  | <b>25.942</b>  |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>            |                |                |
| Årets aktuelle skat                        | 0              | 0              |
| Årets udskudte skat                        | -66.594        | 32.120         |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 9.161          | -5.987         |
|                                            | <b>-57.433</b> | <b>26.133</b>  |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                             | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. oktober                         | 0                                 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 1.351.400                         |
| Kostpris 30. september                      | 1.351.400                         |
| Værdireguleringer 1. oktober                | 0                                 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | -1.400                            |
| Værdireguleringer 30. september             | -1.400                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>  | <b>1.350.000</b>                  |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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:

|                                                   | 2019<br>DKK | 2018<br>DKK |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør      | 1.350.000   | 1.665.000   |
| Stigning i markedsleje                            | 2 %         | 2 %         |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne     | 0 %         | 0 %         |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 5 - 10 %    | 5 - 10 %    |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter  | 5 - 10 %    | 5 - 10 %    |
| Afkastkrav                                        | 6,5 %       | 6,5 %       |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                      | <u>2019</u><br>DKK    | <u>2018</u><br>DKK |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>                             |                       |                    |
| Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år                         | <u>903.642</u>        | <u>0</u>           |
|                                                                      | <b><u>903.642</u></b> | <b><u>0</u></b>    |
| <b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>           |                       |                    |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |                       |                    |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |                       |                    |
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på                 | <u>1.350.000</u>      | <u>1.665.000</u>   |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Guvi Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag 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 2019 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.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### 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 nominal værdi.