

# **Guvi Ejendomme ApS**

**Skolegårdsvej 18  
4720 Præstø**

**CVR-nr. 30 71 10 84**

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. marts 2024

---

Brian Holm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Guvi Ejendomme 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023/24 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 26. marts 2024

### **Direktion**

Brian Holm  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Guvi Ejendomme ApS  
Skolegårdsvej 18  
4720 Præstø

CVR-nr.: 30 71 10 84

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Hjemsted: Vordingborg

### Direktion

Brian Holm, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, værdipapir samt drive finansiering.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 13.798, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 668.398.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.667</b>	<b>-58.328</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-17.210	-11.379
Finansielle indtægter	2	7.079	4.627
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.000</u>	<u>-3.052</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.798</b>	<b>-68.132</b>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>4.278</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-13.798</u></b>	<b><u>-63.854</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-17.210	-11.379
Overført resultat		<u>3.412</u>	<u>-52.475</u>
		<b><u>-13.798</u></b>	<b><u>-63.854</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>92.350</u>	<u>92.350</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>92.350</b></u>	<u><b>92.350</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>281.787</u>	<u>298.997</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>281.787</b></u>	<u><b>298.997</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>374.137</b></u>	<u><b>391.347</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>243.057</u>	<u>235.977</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>243.057</b></u>	<u><b>235.977</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>68.464</b></u>	<u><b>121.131</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>311.521</b></u>	<u><b>357.108</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>685.658</b></u></u>	<u><u><b>748.455</b></u></u>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		256.196	273.406
Overført resultat		287.202	283.790
<b>Egenkapital</b>		<b><u>668.398</u></b>	<b><u>682.196</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		3.613	52.613
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		739	739
Anden gæld		12.908	12.907
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.260</u></b>	<b><u>66.259</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.260</u></b>	<b><u>66.259</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>685.658</u></u></b>	<b><u><u>748.455</u></u></b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	273.406	283.790	682.196
Årets resultat	0	-17.210	3.412	-13.798
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>256.196</b>	<b>287.202</b>	<b>668.398</b>

## **Noter**

### **1 Anvendt regnskabspraksis**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Guvi Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

### **Skat af årets resultat**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## 1 Anvendt regnskabspraksis

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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## 2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
	7.079	4.627
	<u><b>7.079</b></u>	<u><b>4.627</b></u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	1.000	1.532
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>1.520</u>
	<b><u>1.000</u></b>	<b><u>3.052</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-4.278</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-4.278</u></b>
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		