

# **GSV Ejendomme ApS**

**Hyrdevej 11**

**5300 Kerteminde**

**CVR-nr. 36 49 24 65**

**Årsrapport**

**2016/17**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 09/03 2018

---

Kurt Enevoldsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september    | 9           |
| Balance 30. september                           | 10          |
| Noter til årsrapporten                          | 12          |

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

GSV Ejendomme ApS  
Hyrdevej 11  
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 36 49 24 65

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017  
Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

**Direktion**

Kurt Brøchner Enevoldsen

**Revisor**

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for GSV 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 5. marts 2018

### Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i GSV Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for GSV Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 5. marts 2018

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10851

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er eje og udlejning af fast ejendom, investeringer samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 173.729, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 883.672.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GSV Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5            år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4% - 5 %, der er fastsat efter ledelsens forventninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|   | Note | 2016/17<br>kr.        | 2015/16<br>kr.        |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>862.598</b>        | <b>1.777.555</b>      |
| Personaleomkostninger   | 1    | <u>-347.640</u>       | <u>-576.765</u>       |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |      | <b>514.958</b>        | <b>1.200.790</b>      |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | <u>-10.313</u>        | <u>0</u>              |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>        |      | <b>504.645</b>        | <b>1.200.790</b>      |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                          |      | <u>0</u>              | <u>307.520</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>504.645</b>        | <b>1.508.310</b>      |
| Finansielle omkostninger  | 2    | <u>-313.560</u>       | <u>-647.937</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>191.085</b>        | <b>860.373</b>        |
| Skat af årets resultat  |      | <u>-17.356</u>        | <u>-189.651</u>       |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b><u>173.729</u></b> | <b><u>670.722</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                       |                       |
| Overført resultat   |      | <u>173.729</u>        | <u>670.722</u>        |
|   |      | <b><u>173.729</u></b> | <b><u>670.722</u></b> |

**Balance 30. september**

|   | Note | 2017<br>kr.              | 2016<br>kr.              |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                          |                          |
| Investeringsejendomme                       | 3    | 15.700.000               | 15.700.000               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | <u>45.937</u>            | <u>0</u>                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b><u>15.745.937</u></b> | <b><u>15.700.000</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b><u>15.745.937</u></b> | <b><u>15.700.000</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 118.000                  | 422.700                  |
| Andre tilgodehavender                       |      | 206.670                  | 82.620                   |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | <u>19.300</u>            | <u>19.033</u>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b><u>343.970</u></b>    | <b><u>524.353</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b><u>1.035</u></b>      | <b><u>213.077</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b><u>345.005</u></b>    | <b><u>737.430</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b><u>16.090.942</u></b> | <b><u>16.437.430</u></b> |

**Balance 30. september**

|  | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                  |      | 833.672           | 659.943           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>883.672</b>    | <b>709.943</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 24.144            | 21.308            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>24.144</b>     | <b>21.308</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 8.378.973         | 8.746.008         |
| Selskabsskat                                       |      | 0                 | 120.032           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>8.378.973</b>  | <b>8.866.040</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 361.000           | 399.600           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 55.625            | 25.000            |
| Gæld til associerede virksomheder                  |      | 6.142.910         | 6.112.280         |
| Selskabsskat                                       |      | 126.633           | 51.053            |
| Anden gæld   |      | 117.985           | 252.206           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>6.804.153</b>  | <b>6.840.139</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>15.183.126</b> | <b>15.706.179</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>16.090.942</b> | <b>16.437.430</b> |
| Eventualposter m.v.                                | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                   |                   |

## Noter til årsrapporten

|   | 2016/17<br>kr.        | 2015/16<br>kr.             |
|---|-----------------------|----------------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                       |                            |
| Lønninger   | 310.473               | 571.369                    |
| Andre omkostninger til social sikring             | 10.305                | 5.396                      |
| Andre personaleomkostninger                       | 26.862                | 0                          |
|   | <u><b>347.640</b></u> | <u><b>576.765</b></u>      |
| <br>  |                       |                            |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>2</u>              | <u>2</u>                   |
| <br>  |                       |                            |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                            |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 30.629                | 355.091                    |
| Andre finansielle omkostninger                    | 282.931               | 292.846                    |
|   | <u><b>313.560</b></u> | <u><b>647.937</b></u>      |
| <br>  |                       |                            |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>          |                       | Investerings-<br>ejendomme |
|   |                       | <u>15.392.480</u>          |
| Kostpris 1. oktober 2016                          |                       | <u>15.392.480</u>          |
| Kostpris 30. september 2017                       |                       | <u>15.392.480</u>          |
| <br>  |                       |                            |
| Værdireguleringer 1. oktober 2016                 |                       | <u>307.520</u>             |
| Værdireguleringer 30. september 2017              |                       | <u>307.520</u>             |
| <br>  |                       |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>   |                       | <u><b>15.700.000</b></u>   |

## Noter til årsrapporten

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 2 % og 3 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 4 % og 5 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 4,45          | 4,95         | 5,45          |
| Dagsværdi                             | 17.433.379    | 15.700.000   | 14.200.000    |
| Ændring i dagsværdi                   | 1.733.379     | 0            | -1.500.000    |

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. oktober<br>2016 | Gæld<br>30. september<br>2017 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.145.608                  | 8.739.973                     | 361.000            | 6.967.973              |
| Selskabsskat                   | 120.032                    | 0                             | 0                  | 0                      |
|                                | <b>9.265.640</b>           | <b>8.739.973</b>              | <b>361.000</b>     | <b>6.967.973</b>       |

## Noter til årsrapporten

### **5 Eventualposter m.v.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.740, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 15.700.