

GSV Ejendomme ApS

Hyrdevej 11

5300 Kerteminde

CVR-nr. 36 49 24 65

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
10. februar 2020

Kurt Brøchner Enevoldsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

GSV Ejendomme ApS
Hyrdevej 11
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 36 49 24 65

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Regnskabsår: 5. 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 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 6. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 6. februar 2020

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 973.601, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.196.755.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GSV Ejendomme ApS for 2018/19 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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

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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		170.083	159.524
Personaleomkostninger	1	<u>-264.976</u>	<u>-228.519</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-94.893	-68.995
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-11.250
Andre driftsomkostninger		<u>-702.195</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-797.088	-80.245
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-1.700.000</u>
Resultat før finansielle poster		-797.088	-1.780.245
Finansielle omkostninger	2	<u>-200.657</u>	<u>-300.622</u>
Resultat før skat		-997.745	-2.080.867
Skat af årets resultat		<u>24.144</u>	<u>-25.960</u>
Årets resultat		<u>-973.601</u>	<u>-2.106.827</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-973.601</u>	<u>-2.106.827</u>
		<u>-973.601</u>	<u>-2.106.827</u>

Balance 30. september

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		<u>0</u>	<u>14.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>14.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>14.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	27.096
Andre tilgodehavender		282.887	158.621
Selskabsskat		59.042	21.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>19.415</u>
Tilgodehavender		<u>341.929</u>	<u>226.132</u>
Likvide beholdninger		<u>3.402</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>345.331</u>	<u>226.132</u>
Aktiver i alt		<u><u>345.331</u></u>	<u><u>14.226.132</u></u>

Balance 30. september

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-2.246.755</u>	<u>-1.273.155</u>
Egenkapital		<u>-2.196.755</u>	<u>-1.223.155</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>24.144</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>24.144</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>7.910.488</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>0</u>	<u>7.910.488</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	0	415.000
Banker		0	511.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.761	26.497
Gæld til associerede virksomheder		2.423.695	6.173.695
Selskabsskat		0	16.990
Anden gæld		<u>83.630</u>	<u>370.539</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.542.086</u>	<u>7.514.655</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.542.086</u>	<u>15.425.143</u>
Passiver i alt		<u>345.331</u>	<u>14.226.132</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	259.011	223.703		
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.965</u>	<u>4.816</u>		
	<u>264.976</u>	<u>228.519</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	30.785		
Andre finansielle omkostninger	74.440	269.837		
Kursreguleringer omkostninger	<u>126.217</u>	<u>0</u>		
	<u>200.657</u>	<u>300.622</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30. september	Afdrag	Restgæld
	<u>2018</u>	<u>2019</u>	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.325.488</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.325.488</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Eventualforpligtelser				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.				