



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

GSV 4-8 APS

C/O AKTICON ERHVERVSBYGGERI A/S, STRANDVEJEN 157 1., 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2019

Knud Jørgensen

CVR-NR. 36 70 20 44

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Noter..... | 9-10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | GSV 4-8 ApS c/o Akticon Erhvervsbyggeri A/S Strandvejen 157 1. 2900 Hellerup |
| | CVR-nr.: 36 70 20 44 Stiftet: 25. marts 2015 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Knud Jørgensen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for GSV 4-8 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2019

Direktion:

Knud Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i GSV 4-8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GSV 4-8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 28. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøø Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og besiddelse af fast ejendom og andre formueaktiver, samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er indregnet til dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2018 svarer til ledelsens forventninger.

For 2019 forventer ledelsen et positivt resultat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 2.091.942 | 1.008.104 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 12.665.424 | 3.223.357 |
| DRIFTSRESULTAT | | 14.757.366 | 4.231.461 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -1.586.614 | -191.834 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 13.170.752 | 4.039.627 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -2.897.566 | -887.418 |
| ÅRETS RESULTAT | | 10.273.186 | 3.152.209 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 10.273.186 | 3.152.209 |
| I ALT | | 10.273.186 | 3.152.209 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 74.000.000 | 62.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 74.000.000 | 62.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 74.000.000 | 62.000.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 0 | 1.682.100 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 101.252 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 13.087.021 | 14.939.731 |
| Tilgodehavender..... | | 13.188.273 | 16.621.831 |
| Likvide beholdninger..... | | 979.255 | 73.491 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 14.167.528 | 16.695.322 |
| AKTIVER..... | | 88.167.528 | 78.695.322 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud..... | | 13.168.628 | 2.895.442 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 13.248.628 | 2.975.442 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 3.817.838 | 819.020 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 3.817.838 | 819.020 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 52.000.000 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 52.000.000 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 130.460 | 41.162.329 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 14.063.970 | 18.300.625 |
| Anden gæld..... | | 4.900.422 | 15.437.906 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 6.210 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 19.101.062 | 74.900.860 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 71.101.062 | 74.900.860 |
| PASSIVER..... | | 88.167.528 | 78.695.322 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 7 | | |

NOTER

| | 2018 kr. | 2017 kr. | Note |
|---|----------------------|--------------------------|-------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1) | | | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 2.897.566 | 887.418 | |
| | 2.897.566 | 887.418 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investeringsejend mme | |
| Kostpris 1. januar 2018..... | | 58.776.643 | |
| Tilgang..... | | 269.576 | |
| Afgang..... | | -935.000 | |
| Kostpris 31. december 2018..... | | 58.111.219 | |
| | | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018..... | | 3.223.357 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 12.665.424 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018..... | | 15.888.781 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..... | | 74.000.000 | |
| | | | |
| <i>Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme</i> | | | |
| Ejendommen er beliggende på Frederiksberg og er udlejet til bolig. Ejendommens samlede areal er på 2.501 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til 3,27 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området. | | | |
| | | | |
| Egenkapital | | | 4 |
| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2018..... | 80.000 | 2.895.442 | 2.975.442 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 10.273.186 | 10.273.186 |
| | | | |
| Egenkapital 31. december 2018..... | 80.000 | 13.168.628 | 13.248.628 |

NOTER

| | | | | | | Note |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | | 5 |
| | 31/12 2018 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2017 gæld i alt | Kortfristet del primo | |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 52.000.000 | 0 | 52.000.000 | 0 | 0 | |
| | 52.000.000 | 0 | 52.000.000 | 0 | 0 | |
| Eventualposter mv. | | | | | | 6 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | | |
| <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PWR ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p> | | | | | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | | | | | | 7 |
| <p>Ejendommenes værdi er indregnet til dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.</p> | | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GSV 4-8 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.