



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, DRONNINGEMARKEN 8, 2820 GENTOFTE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2021

---

Knud Jørgensen

**CVR-NR. 36 70 20 44**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	GSV 4-8 ApS c/o Akticon Erhvervsbyggeri A/S, Dronningemarken 8 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 36 70 20 44
	Stiftet: 25. marts 2015
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 12. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 12. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk 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 2020 svarer til ledelsens forventninger.

For 2021 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.403.037</b>	<b>2.172.652</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.301.051	1.664.570
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.704.088</b>	<b>3.837.222</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-636.692	-1.833.540
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.067.396</b>	<b>2.003.682</b>
Skat af årets resultat.....	1	-1.114.827	-440.810
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.952.569</b>	<b>1.562.872</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.952.569	1.562.872
<b>I ALT</b> .....		<b>3.952.569</b>	<b>1.562.872</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		78.800.000	75.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>78.800.000</b>	<b>75.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>78.800.000</b>	<b>75.500.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		46.125	101.252
Andre tilgodehavender.....		5.425.286	1.985.628
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.471.411</b>	<b>2.086.880</b>
Likvide beholdninger.....		144.503	1.662.486
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.615.914</b>	<b>3.749.366</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>84.415.914</b>	<b>79.249.366</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		18.684.069	14.731.500
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>18.764.069</b>	<b>14.811.500</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.928.094	4.203.521
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.928.094</b>	<b>4.203.521</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.264.261	40.983.217
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>40.264.261</b>	<b>40.983.217</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		470.000	220.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.703.356	2.738.488
Selskabsskat.....		390.254	55.127
Anden gæld.....		16.895.880	16.237.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>20.459.490</b>	<b>19.251.128</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>60.723.751</b>	<b>60.234.345</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>84.415.914</b>	<b>79.249.366</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	14.731.500	14.811.500
Forslag til resultatdisponering.....		3.952.569	3.952.569
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>18.684.069</b>	<b>18.764.069</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	390.254	55.127		
Regulering af udskudt skat.....	724.573	385.683		
	<b>1.114.827</b>	<b>440.810</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....		57.946.649		
Afgang.....		-1.051		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>57.945.598</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		17.553.351		
Årets værdireguleringer.....		3.301.051		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>20.854.402</b>		
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		 <b>78.800.000</b>		
<p>Udlejningsejendommen er beliggende på Frederiksberg, og består af 53 boliglejemål. Ejendommens samlede areal er på 2.242 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 2.818 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 3,59%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,59% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme på Frederiksberg.</p> <p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>				
		Boliglejemål		
Dagsværdi 31. december 2020.....		78.800.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		3.300.000		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	40.734.261	470.000	38.376.172	41.203.217
	<b>40.734.261</b>	<b>470.000</b>	<b>38.376.172</b>	<b>41.203.217</b>



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GSV 4-8 ApS for 2020 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

### Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

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 acontoskatte.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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