

**GSV 4-8 APS**

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. august 2020**

---

**Knud Jørgensen**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. juni 2020

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 2019 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, 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 25. juni 2020

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 2019 svarer til ledelsens forventninger.

For 2020 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.172.652</b>	<b>2.091.942</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.664.570	12.665.424
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.837.222</b>	<b>14.757.366</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-1.833.540	-1.586.614
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.003.682</b>	<b>13.170.752</b>
Skat af årets resultat.....	1	-440.810	-2.897.566
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.562.872</b>	<b>10.273.186</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.562.872	10.273.186
<b>I ALT</b> .....		<b>1.562.872</b>	<b>10.273.186</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		75.500.000	74.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	75.500.000	74.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>75.500.000</b>	<b>74.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		101.252	101.252
Andre tilgodehavender.....		1.985.628	13.087.021
Tilgodehavender.....		2.086.880	13.188.273
Likvide beholdninger.....		1.662.486	979.255
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.749.366</b>	<b>14.167.528</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>79.249.366</b>	<b>88.167.528</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		14.731.500	13.168.628
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>14.811.500</b>	<b>13.248.628</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.203.521	3.817.838
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.203.521</b>	<b>3.817.838</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.983.217	52.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	40.983.217	52.000.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	220.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	130.460
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.738.488	14.063.970
Selskabsskat.....		55.127	0
Anden gæld.....		16.237.513	4.900.422
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.210
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.251.128	19.101.062
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>60.234.345</b>	<b>71.101.062</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>79.249.366</b>	<b>88.167.528</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	55.127	0	
Regulering af udskudt skat.....	385.683	2.897.566	
	<b>440.810</b>	<b>2.897.566</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2019.....	58.111.219	
Afgang.....	-164.570	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>57.946.649</b>	<b>2</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	15.888.781	
Årets værdireguleringer.....	1.664.570	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>17.553.351</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>75.500.000</b>	

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.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 2.454 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 3,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme på Frederiksberg.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	13.168.628	13.248.628	
Forslag til resultatdisponering.....		1.562.872	1.562.872	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>80.000</b>	<b>14.731.500</b>	<b>14.811.500</b>	<b>3</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
Gæld til realkreditinstitutter....	41.203.217	220.000	38.381.477	52.000.000	0	
	<b>41.203.217</b>	<b>220.000</b>	<b>38.381.477</b>	<b>52.000.000</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet støtteerklæring over for datterselskabet Droma ApS og de associerede virksomheder Akticon-Byg ApS, Trigeno Holding ApS, Lindcom A/S og Grundtvigsvej 16 ApS. Støtteerklæringerne er gældende frem til den ordinære generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2020, foruden Lindcom A/S, hvortil støtteerklæringen er gældende til udgangen af 2020.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PWR ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.445 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 75.500 tkr.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****7**

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.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GSV 4-8 ApS for 2019 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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