

# Langelinierevisionen

---

Reg. revisor Henning Christiansen • Langelinie 11 • Snekkerup • 4140 Borup  
Tlf 57 52 83 55 • Mobil 4015 8355 • CVR 11 30 38 70  
E-mail langelinie11@mail.dk

## ÅRSRAPPORT 1. januar - 31. december 2020

**Gyrstinge Invest ApS**  
Gyrstingevej 67, Gyrstinge  
4100 Ringsted

CVR nr. 38222686

### **Indsender:**

Langelinierevisionen  
Langelinie 11  
4140 Borup

Opstillet uden revision eller review.

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 27. juni 2021

### **Dirigent**

Lasse Blågreen

# Indholdsfortegnelse

---

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Gyrstinge Invest ApS  
Gyrstingevej 67, Gyrstinge  
4100 Ringsted

CVR-nr.: 38222686  
Stiftelsesdato: 28. november 2016  
Hjemsted: Ringsted Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Lasse Blågreen

## Revisor

Langelinierrevisionen FSR  
Registrerede revisorer FSR  
Langelinie 11  
4140 Borup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
27. juni 2021, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og finansiering, samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2020 et resultat før skat på kr. 181.480.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2021 på samme niveau som for indeværende år.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Gyrstinge Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision fortsat for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gyrstinge, den 21. maj 2021

**Direktion:**

Lasse Blågreen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Gyrstinge Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gyrstinge Invest ApS for regnskabsåret 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Snekkerup, den 21. maj 2021

## Langelinierevisionen FSR

CVR-nr. 11303870

Henning Christiansen  
Registreret revisor FSR  
mne3051

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste/-tab	479.866	151.919
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-92.580	-72.580
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>387.286</b>	<b>79.339</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.402	867
Andre finansielle omkostninger	-207.208	-52.100
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>181.480</b>	<b>28.106</b>
Skat af årets resultat	-19.787	-3.983
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>161.693</b>	<b>24.123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	161.693	24.123
<b>Disponeret i alt</b>	<b>161.693</b>	<b>24.123</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.959.107	4.490.227
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.959.107</b>	<b>4.490.227</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.959.107</b>	<b>4.490.227</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.446	25.045
Skatteaktiv	29.053	0
Periodeafgrænsningsposter	0	5.531
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>65.499</b>	<b>30.576</b>
Likvide beholdninger	15.184	101.794
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>15.184</b>	<b>101.794</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>80.683</b>	<b>132.370</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.039.790</b>	<b>4.622.597</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	189.109	27.415
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>239.109</b>	<b>77.415</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	4.489.204	3.662.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.489.204</b>	<b>3.662.470</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	26.619	22.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.740	10.396
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.268.118	849.384
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.311.477</b>	<b>882.712</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.800.681</b>	<b>4.545.182</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.039.790</b>	<b>4.622.597</b>

4. Eventualforpligtelser
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6. Ejerforhold

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Selskab s-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2020	50.000	27.416	77.416
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>161.693</u>	<u>161.693</u>
<b>Egenkapital, 31. december 2020</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>189.109</u></b>	<b><u>239.109</u></b>

	<b>Selskab s-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2019	50.000	3.293	53.293
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>24.122</u>	<u>24.122</u>
<b>Egenkapital, 31. december 2019</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>27.415</u></b>	<b><u>77.415</u></b>

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget 1 ulønnet direktør.

### Grunde og bygninger

### 2. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo 4.581.743

Tilgang 1.561.460

**Anskaffelsessum, ultimo 6.143.203**

#### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo -91.516

Årets af- og nedskrivninger -92.580

**Af- og nedskrivninger, ultimo -184.096**

**Bogført værdi, ultimo 5.959.107**

### 3. EGENKAPITAL

Selskabskapitalen består af 50 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

### 4. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede selskabsskatteforpligtelse for koncernen udgør kr. 47.287.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

### 6. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

Gyrstinge Holding ApS  
Gyrstingevej 67, Gyrstinge  
4100 Ringsted

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gyrstinge Invest ApS 2020 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Grunde og bygninger og 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. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	Skønnet

Skønnet restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.