

# **GS Ejendomme Skive ApS**

**Nøddevej 29  
7800 Skive**

**CVR-nr. 38 72 28 08**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. maj 2019

---

Bent Siewertsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for GS Ejendomme Skive ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Skive, den 22. maj 2019

### **Direktion**

Bent Siewertsen  
direktør

Michael Grinderslev  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GS Ejendomme Skive ApS  
Nøddevej 29  
7800 Skive

CVR-nr.: 38 72 28 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 19. juni 2017

Hjemsted: Skive

### Direktion

Bent Siewertsen, direktør  
Michael Grinderslev, direktør

### Pengeinstitut

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 439.289, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.977.739.

### **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 GS Ejendomme Skive ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

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 mv.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gælds metode 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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>508.632</b>	<b>168.359</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>252.116</u>	<u>568.302</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>760.748</b>	<b>736.661</b>
Finansielle omkostninger		<u>-180.112</u>	<u>-108.446</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>580.636</b>	<b>628.215</b>
Skat af årets resultat		<u>-141.347</u>	<u>-138.165</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>439.289</u></b>	<b><u>490.050</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>439.289</u>	<u>490.050</u>
		<b><u>439.289</u></b>	<b><u>490.050</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	<u>12.368.000</u>	<u>10.468.001</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.368.000</u></b>	<b><u>10.468.001</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.368.000</u></b>	<b><u>10.468.001</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>5.013</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.013</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>200.000</u></b>	<b><u>265.362</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>205.013</u></b>	<b><u>265.362</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>12.573.013</u></b>	<b><u>10.733.363</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.927.739</u>	<u>1.488.450</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>1.977.739</u></b>	<b><u>1.538.450</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>351.803</u>	<u>296.300</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>351.803</u></b>	<b><u>296.300</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.718.041</u>	<u>7.388.365</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>8.718.041</u></b>	<b><u>7.388.365</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	118.131	70.800
Banker		358.568	765.383
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		707.671	473.462
Selskabsskat		85.844	13.178
Anden gæld		28.716	15.000
Deposita		<u>226.500</u>	<u>172.425</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.525.430</u></b>	<b><u>1.510.248</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.243.471</u></b>	<b><u>8.898.613</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.573.013</u></b>	<b><u>10.733.363</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		9.121.012
Tilgang i årets løb		<u>1.647.883</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>10.768.895</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		1.346.988
Årets værdireguleringer		<u>252.117</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>1.599.105</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u><u>12.368.000</u></u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene består af tretten udlejningsejendomme, alle beliggende i Skive by. Samtlige ejendomme benyttes udelukkende til boligformål.

Elleve af ejendommene er anskaffet forud for regnskabsåret 2018, mens de resterende to ejendomme er anskaffet i 2018.

Det gennemsnitlige afkastkrav i beregning af dagsværdi for ejendommene ligger på ca. 6%. Det er forventningen, at udlejningsprocenten vil være meget tæt på 100%.

For ejendomme erhvervet i året er kostpris anvendt som udtryk for dagsværdi.

Ved beregningen er anvendt tidligere års historik for de pågældende ejendomme, samt årets faktiske tal med hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen ejendommens beliggenhed mv.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	1.488.450	1.538.450
Årets resultat	0	439.289	439.289
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>1.927.739</b>	<b>1.977.739</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.459.165	8.836.172	118.131	6.814.767
	<b>7.459.165</b>	<b>8.836.172</b>	<b>118.131</b>	<b>6.814.767</b>

### 5 Eventualposter mv.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.836, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 12.368.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 670 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt t.kr. 670 er deponeret til sikkerhed for bankgæld.