

Gunnekær 8 ApS

c/o Projektbolig.dk ApS, Samsøgade 7, 4. tv., 2100 København Ø

CVR-nr. 40 14 38 58

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2022.

Thomas Ruhoff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Gunnekær 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. februar 2022

Direktion

Thomas Ruhoff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Gunnekær 8 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gunnekær 8 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. februar 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gunnekær 8 ApS c/o Projektbolig.dk ApS Samsøgade 7, 4. tv. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 40 14 38 58
	Stiftet: 26. september 2018
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Thomas Ruhoff
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	T. Ruhoff Holding ApS CVR-nr.: 39 72 80 52
Kapitalinteresse	Lodden Næstved ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været at besidde fast ejendom med henblik på udlejning samt anden hermed i forbindelse stående virksomhed.

Selskabet udlejer ejendommene beliggende Højby Hovedgade 22A og Holtevej 4H i Højby til boligudlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af værdiansættelsen på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsrelevante forhold ved regnskabsårets udløb.

Selskabet måler kapitalandele i kapitalinteresser efter indre værdis metode. Kapitalinteressens balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet den omtalte usikkerhed ved indregning og måling som skitseret ovenfor.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 95.913 kr. mod 261.907 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11.713.500 kr. mod -119.851 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste	95.913	261.907
Værdiregulering investeringsejendomme	6.209.530	-164.296
2 Personaleomkostninger	-495.781	-60.379
Driftsresultat	5.809.662	37.232
Indtægt af kapitalinteresse	6.980.000	0
Andre finansielle indtægter	668.127	107.611
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-80.495
4 Øvrige finansielle omkostninger	-282.570	-213.411
Resultat før skat	13.175.219	-149.063
3 Skat af årets resultat	-1.461.719	29.212
Årets resultat	11.713.500	-119.851
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.980.000	0
Overføres til overført resultat	4.733.500	0
Disponeret fra overført resultat	0	-119.851
Disponeret i alt	11.713.500	-119.851

Balance 30. september

Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	14.700.000	8.490.470
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.700.000</u>	<u>8.490.470</u>
6 Kapitalinteresse	7.000.000	0
7 Deposita	137.400	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.137.400</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.837.400</u>	<u>8.490.470</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	412.196	357.054
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.292.145	0
Udskudte skatteaktiver	0	29.212
Andre tilgodehavender	658.126	134.196
Tilgodehavender i alt	<u>5.362.467</u>	<u>520.462</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.692.034	857.527
Værdipapirer i alt	<u>2.692.034</u>	<u>857.527</u>
Likvide beholdninger	<u>3.536.735</u>	<u>13.480.415</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.591.236</u>	<u>14.858.404</u>
Aktiver i alt	<u>33.428.636</u>	<u>23.348.874</u>

Balance 30. september

Passiver	2021	2020
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	6.980.000	0
Overført resultat	18.644.079	13.910.579
Egenkapital i alt	25.674.079	13.960.579
Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	1.329.952	0
Hensatte forpligtelser i alt	1.329.952	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.419.930	5.625.138
Deposita	403.612	430.252
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.823.542	6.055.390
9 Kortfristet del af langfristet gæld	204.746	202.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.023	67.355
Selskabsskat	9.064	2.863.784
Anden gæld	266.230	198.966
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	601.063	3.332.905
Gældsforpligtelser i alt	6.424.605	9.388.295
Passiver i alt	33.428.636	23.348.874
<p>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</p> <p>11 Oplysninger om dagsværdi</p> <p>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>12 Eventualposter</p>		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	0	13.910.579	13.960.579
Resultatandel	0	6.980.000	4.733.500	11.713.500
	50.000	6.980.000	18.644.079	25.674.079

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af værdiansættelsen på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Selskabet måler kapitalandele i kapitalinteresser til indre værdi. Kapitalinteressens balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet den omtalte usikkerhed ved indregning og måling som skitseret ovenfor.

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	495.781	60.379
	495.781	60.379
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	9.064	0
Årets regulering af udskudt skat	1.359.164	-29.212
Regulering af tidligere års skat	93.491	0
	1.461.719	-29.212
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	282.570	213.411
	282.570	213.411

Noter

	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	8.654.766	8.654.766
Kostpris 30. september 2021	8.654.766	8.654.766
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	-164.296	0
Årets regulering til dagsværdi	6.209.530	0
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-164.296
Regulering til dagsværdi 30. september 2021	6.045.234	-164.296
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	14.700.000	8.490.470

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,75 %
Højeste afkastprocent	5 %
Laveste afkastprocent	4,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
6. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. oktober 2020	0	0
Tilgang i årets løb	20.000	0
Kostpris 30. september 2021	20.000	0
Opskrivninger 1. oktober 2020	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.980.000	0
Opskrivninger 30. september 2021	6.980.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	7.000.000	0

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Lodden Næstved ApS, København	50 %	Oplyses ikke	0
		0	0

Ledelsen i Lodden Næstved ApS som er nystiftet har endnu ikke aflagt regnskab for 2021. Beregning af indre værdi er baseret på den tilgængelige information og beregning af værdien af færdigudviklet byggeprojekt som forventes regnskabsmæssigt behandlet efter reglerne om investeringsejendomme med måling til dagsværdi.

7. Deposita

Kostpris 1. oktober 2020	0	0
Tilgang i årets løb	137.400	0
Kostpris 30. september 2021	137.400	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	137.400	0

Noter

	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2020	-29.212	0
Udskudt skat af årets resultat	1.359.164	-29.212
	1.329.952	-29.212
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.329.952	28.357
Fremført underskud fra tidligere år	0	-57.569
	1.329.952	-29.212

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.624.676	204.746	5.419.930	4.630.640
Deposita	403.612	0	403.612	403.612
	6.028.288	204.746	5.823.542	5.034.252

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.625 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 14.700 t.kr.

11. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2021	2.692.034	14.700.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	587.627	6.209.530
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0

Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Der er i selskabet indgået leasingkontrakter med en årlig ydelse på 275 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med T Ruhoff Holding ApS, CVR-nr. 39728052 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gunnekær 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Selskabet har ændret regnskabspraksis fra at indregne dets ejendomme til kostpris og afskrive dets ejendomme over en estimeret levetid til at indregne og måle dets ejendomme efter reglerne om investeringsejendomme med værdiregulering i resultatopgørelsen til dagsværdi. Ændringen er begrundet i, at ejendommene er løbende istandsat siden erhvervelsen i 2019/2020 og at der er foretaget en optimering af lejersammensætning, hvilket afspejles mere retvisende efter reglerne om investeringsejendomme med værdiregulering til dagsværdi i resultatopgørelsen. Desuden forventes ejendommene at være i selskabets besiddelse med et afkast for øje igennem en årrække.

Årets resultat for 2019/20 samt egenkapitalen pr. 1. oktober 2020 er uændret, idet at det ikke har været muligt at skønne effekten af ændringen tilbage i tid med en reel sikkerhed og at ejendommene desuden blev erhvervet i 2019/2020.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparaions- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedvørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresse

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 og for betalte acon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gunnekær 8 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.