



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

GV 2019 APS
LEDSAGERVEJ 45, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. november 2022

Jacob Nybo Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | GV 2019 ApS Ledsagervej 45 9500 Hobro |
| | CVR-nr.: 40 28 09 60 Stiftet: 19. februar 2019 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022 |
| Direktion | Jakob Goul Rømsgaard Jacob Nybo Jacobsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro |
| Pengeinstitut | Sparekassen Danmark Store Torv 9500 Hobro |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for GV 2019 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. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 9. oktober 2022

Direktion:

Jakob Goul Rømsgaard

Jacob Nybo Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i GV 2019 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GV 2019 ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 9. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten 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

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 2.646.988 | 1.380.663 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -162.300 | -100.420 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -2.099.321 | 9.392.460 |
| DRIFTSRESULTAT | | 385.367 | 10.672.703 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 80.773 | 666 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -422.856 | -40.644 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 43.284 | 10.632.725 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -9.520 | -2.339.200 |
| ÅRETS RESULTAT | | 33.764 | 8.293.525 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 2.000.000 | 0 |
| Overført resultat..... | | -1.966.236 | 8.293.525 |
| I ALT | | 33.764 | 8.293.525 |

BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 48.800.000 | 50.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 48.800.000 | 50.800.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 100.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 100.000 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 48.900.000 | 50.800.000 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 807.890 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 3.181.285 | 29.505 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 89.566 | 52.874 |
| Tilgodehavender..... | | 4.078.741 | 82.379 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 25.000 | 0 |
| Værdipapirer..... | | 25.000 | 0 |
| Likvide beholdninger..... | | 1.026.391 | 1.433.145 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 5.130.132 | 1.515.524 |
| AKTIVER..... | | 54.030.132 | 52.315.524 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat..... | | 6.283.987 | 8.250.223 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 2.000.000 | 0 |
| EGENKAPITAL..... | | 8.333.987 | 8.300.223 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.020.960 | 2.326.986 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.020.960 | 2.326.986 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 39.269.427 | 29.490.903 |
| Selskabsskat..... | | 315.546 | 0 |
| Deposita..... | | 743.650 | 724.750 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 40.328.623 | 30.215.653 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 351.200 | 264.800 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 7.422.995 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 20.000 | 904.859 |
| Anden gæld..... | | 2.897.862 | 2.801.408 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 77.500 | 78.600 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 3.346.562 | 11.472.662 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 43.675.185 | 41.688.315 |
| PASSIVER..... | | 54.030.132 | 52.315.524 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|----------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. maj 2021..... | 50.000 | 8.250.223 | 0 | 8.300.223 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -1.966.236 | 2.000.000 | 33.764 |
| Egenkapital 30. april 2022..... | 50.000 | 6.283.987 | 2.000.000 | 8.333.987 |

NOTER

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. | Note |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 4 | 4 | |
| Løn og gager | 162.300 | 100.420 | |
| | 162.300 | 100.420 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 315.546 | 0 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -306.026 | 2.339.200 | |
| | 9.520 | 2.339.200 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. maj 2021..... | | 41.407.540 | |
| Tilgang | | 99.321 | |
| Kostpris 30. april 2022..... | | 41.506.861 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021..... | | 9.392.460 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -2.099.321 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022..... | | 7.293.139 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022..... | | 48.800.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Boligejendomme | |
| Dagsværdi 30. april 2022..... | | 48.800.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | -2.099.321 | |

Ejendommene er beliggende i Hobro og er rækkehuse bygget til udlejning. Ejendommene er dels opført i 2020 og 2021. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år forventes at ligge omkring 2.441 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 933 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 464 tkr., samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området, for den pågældende type ejendom, der kan sælges enkeltvis.

NOTER

| | | | | | Note |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| Finansielle anlægsaktiver | | | | Andre tilgodehavender | 4 |
| Tilgang | | | | 100.000 | |
| Kostpris 30. april 2022..... | | | | 100.000 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022..... | | | | 100.000 | |
| | | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 30/4 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/4 2021 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 39.620.627 | 351.200 | 38.122.098 | 29.755.703 | |
| Selskabsskat..... | 315.546 | 0 | 0 | 0 | |
| Deposita..... | 743.650 | 0 | 743.650 | 724.750 | |
| | 40.679.823 | 351.200 | 38.865.748 | 30.480.453 | |
| | | | | | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Ingen. | | | | | |
| | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.621 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 48.800 tkr. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GV 2019 ApS for 2021/22 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 vand indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

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 ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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