

Gisselbæk Ejendomsservice ApS

Haraldsgade 84

2100 København Ø

CVR-nummer 42 36 58 74

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. juli 2024

Lasse Gisselbæk

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Gisselbæk Ejendomsservice ApS
Haraldsgade 84
2100 København Ø

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 42 36 58 74
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Lasse Gisselbæk
Anders Gisselbæk

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:

John Lorey Petersen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Gisselbæk Ejendomsservice ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, 30. juni 2024

Direktionen:

Lasse Gisselbæk

Anders Gisselbæk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Gisselbæk Ejendomsservice ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gisselbæk Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Roskilde, 30. juni 2024

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive investering og handel samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat, der har udviklet sig efter ledelsens forventninger, er ikke tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Det er ledelsens forventninger, at selskabskapitalen reetableres ved positiv indtjening eller kapitalindskud.

Selskabsdeltagere har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	29.813	-13
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.162	0
	Resultat før finansielle poster	49.975	-13
	Finansielle omkostninger	-20.797	-23
	Resultat før skat	29.178	-37
	Skat af årets resultat	-4.430	8
	Årets resultat	24.748	-29
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	24.748	-29
	Resultatdisponering i alt	24.748	-29
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
2	Investeringsejendomme	1.415.650	2.613
	Materielle anlægsaktiver	1.415.650	2.613
	Anlægsaktiver i alt	1.415.650	2.613
	Udskudte skatteaktiver	17.354	22
	Andre tilgodehavender	0	6
	Tilgodehavender	17.354	27
	Likvide beholdninger	393.739	10
	Omsætningsaktiver i alt	411.093	38
	Aktiver i alt	1.826.743	2.651

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-52.488	-77
	Egenkapital i alt	-12.488	-37
	Anden gæld	1.731.892	1.851
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.731.892	1.851
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	33.250	33
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.009	768
	Gæld til associerede virksomheder	35.080	35
	Kortfristede gældsforpligtelser	107.339	837
	Gældsforpligtelser i alt	1.839.231	2.688
	Passiver i alt	1.826.743	2.651
4	Usikkerhed ved fortsat drift		
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	-77	-37
Årets resultat	0	25	25
Egenkapital ultimo	40	-52	-12

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
1 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	2.612.856	1.863
Tilgang i årets løb	0	750
Afgang i årets løb	-1.197.206	0
Kostpris 31. december	<u>1.415.650</u>	<u>2.613</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>1.415.650</u>	<u>2.613</u>
Selskabets investeringsejendomme er beliggende på Bornholm. Lejemålene består af beboelses- og erhvervslejemål. Investeringsejendommene værdiansættes ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
4 Usikkerhed ved fortsat drift		
Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.		
Det er ledelsens forventninger, at selskabskapitalen reetableres ved positiv indtjening eller kapitalindskud.		
Selskabsdeltagere har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring.		
5 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
6 Kontraktlige forpligtelser		
Ingen.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendom.

Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammentraget i posten "Bruttofortjeneste".

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gebyrer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Hvis det ikke er muligt at måle til korrekt dagsværdi måles investeringsejendomme til kostpris.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets [5-årige] budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Gisselbæk

Direktør

Serienummer: 9a201b82-db0d-4aab-9352-2ee845c00255

IP: 109.59.xxx.xxx

2024-07-05 04:15:08 UTC



Lasse Gisselbæk

Direktør

Serienummer: 88ed27f0-51a8-4b2f-b835-9a92b310813d

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-05 05:45:24 UTC



John Lorey Petersen

DANSK REVISION ROSKILDE, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14678093

Registreret revisor

Serienummer: 1e28499f-29e6-4828-a697-8b5c8bb043b4

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-05 06:28:23 UTC



Lasse Gisselbæk

Dirigent

Serienummer: 88ed27f0-51a8-4b2f-b835-9a92b310813d

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-05 11:24:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: HC6QE-LMXXM3-ATZWE-L7Q85-N8KBZ-5DP3F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**