

GK Ejendomme Tved ApS

Ørbækvej 113, Tved, 5700 Svendborg

CVR-nr. 42 46 71 46

Årsrapport 2021

(fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2021)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2022

Dirigent:

.....
Kenneth Bruun Kaysen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for GK Ejendomme Tved ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. juni 2022

Direktion:

.....
Kenneth Bruun Kaysen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i GK Ejendomme Tved ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GK Ejendomme Tved ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2021, 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 den 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

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.

Svendborg, den 16. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Ahle Pedersen
statsaut. revisor
mne16611

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	GK Ejendomme Tved ApS
Adresse, postnr., by	Ørbækvej 113, Tved, 5700 Svendborg
CVR-nr.	42 46 71 46
Stiftet	14. juni 2021
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2021
Direktion	Kenneth Bruun Kaysen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom og dermed beslægtede formål.

Selskabet er etableret i regnskabsåret ved skattefri virksomhedsomdannelse fra GK Kaysen pr. 1. januar 2021.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelsen af selskabets ejendomme til dagsværdi og usikkerheden i forbindelse hermed henvises til note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 365.916 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 5.152.462 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021
	Bruttofortjeneste	537.231
2	Personaleomkostninger	0
	Resultat før finansielle poster	537.231
	Finansielle indtægter	530
	Finansielle omkostninger	-64.077
	Resultat før skat	473.684
3	Skat af årets resultat	-107.768
	Årets resultat	365.916
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	365.916
		365.916

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	2021	Åbningsbalance pr. 1. januar 2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	12.463.483	12.400.000
		<u>12.463.483</u>	<u>12.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.463.483</u>	<u>12.400.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	149.394	0
	Andre tilgodehavender	21.607	19.643
		<u>171.001</u>	<u>19.643</u>
	Likvide beholdninger	<u>52.436</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>223.437</u>	<u>19.643</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>12.686.920</u></u>	<u><u>12.419.643</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	2021	Åbningsbalance pr. 1. januar 2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	5.052.462	4.686.546
	Egenkapital i alt	5.152.462	4.786.546
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	543.027	522.711
	Hensatte forpligtelser i alt	543.027	522.711
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.246.349	6.643.863
		6.246.349	6.643.863
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	388.045	365.029
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.316	8.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.186	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	87.452	0
	Deposita	92.100	92.100
	Anden gæld	133.983	1.094
		745.082	466.523
	Gældsforpligtelser i alt	6.991.431	7.110.386
	PASSIVER I ALT	12.686.920	12.419.643

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	100.000	4.686.546	4.786.546
Overført via resultatdisponering	0	365.916	365.916
Egenkapital 31. december 2021	<u>100.000</u>	<u>5.052.462</u>	<u>5.152.462</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GK Ejendomme Tved ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2021

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst 87.452
Udskudt skat 20.316

107.768

4 Materielle anlægsaktiver

kr. Investerings-
ejendomme

Kostpris 1. januar 2021 12.400.000

Tilgange 63.483

Kostpris 31. december 2021 12.463.483

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 12.463.483

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år., korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder (Niveau 3 i dagsværdihierakiet).

Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved markedsværdiberegning er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,58 % for erhverv- og kontorudlejning.

Øvrige ejendomme udgør 35 % af den bogførte værdi af selskabets ejendomsportefølge pr. 31. december 2021.

Øvrige ejendomme indregnes til vurderede markedspriser fastsat med basis i modtagne belåningstilsagn, salgsprisvurderinger fra uafhængig ejendomsmægler samt i mindre omfang ledelsens individuelle skøn. Øvrige ejendomme omfatter primært boliger.

Såfremt afkastkravet falder med 0,5 % stiger ejendommenes værdi med ca. 651 t.kr. og såfremt afkastkravet stiger med 0,5 % falder ejendommenes værdi med ca. 556 t.kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.668 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden KK Holding Tved ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er afgivet pant i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af 6.634 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 12.463 t.kr.

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.”

Kenneth Bruun Kaysen

Direktion

På vegne af: GK Ejendomme Tved ApS

Serienummer: 750560b6-86e0-47a0-9d29-c3325d82d4b8

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-17 06:33:24 UTC



Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16347828

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-17 06:35:45 UTC



Kenneth Bruun Kaysen

Dirigent

På vegne af: GK Ejendomme Tved ApS

Serienummer: 750560b6-86e0-47a0-9d29-c3325d82d4b8

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-17 06:46:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: LWL3U+PJYO-2TCD2-183T3-18LJB-DMKED

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/validate>