

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

GSKM 98 ApS

**Storegade 51B
8500 Grenå**

**ÅRSRAPPORT
2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6 / 9 2022

Tom Poulsen

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 71 38 23 11

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for GSKM 98 ApS.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende år.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenå, den 6 / 9 2022

Direktion

Tom Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i GSKM 98 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GSKM 98 ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 Deres 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, De 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.

Rønne, den 6 / 9 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne33710

Thomas Gaarden
registreret revisor
MNE nr.: mne12595

Selskabsoplysninger

Selskabet	GSKM 98 ApS Storegade 51B 8500 Grenå
	CVR-nr: 71 38 23 11
	Stiftet: 21. december 1982
	Kommune: Norddjurs
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Tom Poulsen
Pengeinstitut	Djurslands Bank Grenaa Afdeling, Torvet 5 8500 Grenaa
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af udlejningsejendomme til beboelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 382.365 og egenkapitalen pr. statusdagen udgør kr. 2.897.454.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for GSKM 98 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejeindtægterne forfalder.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 på egenkapitalen med den

Anvendt regnskabspraksis

del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendommene måler efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi reguleres årligt.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme indenfor samme geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for de kommende år. Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes ejendommen divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

1. juli - 30. juni

Note	2021/22	2020/21
BRUTTORESULTAT	473.329	402.082
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	473.329	402.082
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.001	0
DRIFTSRESULTAT	523.330	402.082
Andre finansielle indtægter	33.282	31.916
Andre finansielle omkostninger	-65.892	-54.388
RESULTAT FØR SKAT	490.720	379.610
Skat af årets resultat	-108.355	-83.910
ÅRETS RESULTAT	382.365	295.700
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	282.365	195.700
DISPONERET I ALT	382.365	295.700

Balance 30. juni

AKTIVER

Note	2022	2021
2 Grunde og bygninger	4.930.800	4.880.799
2 Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Materielle anlægsaktiver	4.930.800	4.880.799
ANLÆGSAKTIVER	4.930.800	4.880.799
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	821.807	1.112.548
Andre tilgodehavender	21.789	0
Tilgodehavender	843.596	1.112.548
Likvide beholdninger	381.156	96.598
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.224.752	1.209.146
AKTIVER	6.155.552	6.089.945

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	1.100.000	1.100.000
Overført resultat	1.697.454	1.415.089
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
EGENKAPITAL	2.897.454	2.615.089
Hensættelse til udskudt skat	426.864	415.765
HENSATTE FORPLIGTELSER	426.864	415.765
Prioritetsgæld	2.379.228	2.457.861
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.379.228	2.457.861
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	78.400	75.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.600	26.101
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	185.991
Selskabsskat	181.068	147.832
Anden gæld	136.431	128.906
Periodeafgrænsningsposter	36.507	36.800
Kortfristede gældsforpligtelser	452.006	601.230
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.831.234	3.059.091
PASSIVER	6.155.552	6.089.945

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	1.100.000	1.100.000
Virksomhedskapital ultimo	1.100.000	1.100.000
Overført resultat, primo	1.415.089	1.219.389
Årets resultat	382.365	295.700
Foreslået udbytte	-100.000	-100.000
Overført resultat ultimo	1.697.454	1.415.089
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	100.000	0
Foreslået udbytte	100.000	100.000
Udloddet udbytte	-100.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	100.000	100.000
EGENKAPITAL	2.897.454	2.615.089

Noter

	2021/22	2020/21
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.001	0
	<hr/>	<hr/>
	50.001	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

	Grunde og bygninger	Produk- tionsanlæg og maskiner
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. juli 2021	2.990.506	4.050
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2022	2.990.506	4.050
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 1. juli 2021	1.890.293	0
Opskrivninger	50.001	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2022	1.940.294	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2021	0	-4.050
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2022	0	-4.050
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	4.930.800	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse. Der er således benyttet et forventet afkast på 8,5% i lighed med året før.

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.533.461	2.457.628	78.400	2.106.800
	<u>2.533.461</u>	<u>2.457.628</u>	<u>78.400</u>	<u>2.106.800</u>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme			4.930.800	0
			<u>4.930.800</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringejendomme			50.001	0
			<u>50.001</u>	<u>0</u>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.				
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for realkreditgæld til Nykredit er der givet pant i ejendommene Storegade 26 A og Hovedgaden 157 i form af realkreditpantebreve.				
Bogført værdi af de pantsatte aktiv udgør tkr. 3.025 pr. statusdagen.				

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.”

Tom Poulsen

Direktør

Serienummer: fb5fdf38-ca1e-4bb5-8b26-06c32f6e67c0

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-09-06 11:47:32 UTC



René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-09-06 11:51:28 UTC



Thomas Gaarden

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:79204573

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-09-06 13:46:23 UTC



Tom Poulsen

Dirigent

Serienummer: fb5fdf38-ca1e-4bb5-8b26-06c32f6e67c0

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-09-08 07:46:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: QSWHP-OONCY-QOHFX-XHUD6-6641Y-6EUEK

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 tidsstemplet 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>