

GUSTAVSEN EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 33389671

Norgesvej 41A
4800 Nykøbing F

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/04/2022

Thomas Gustavsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden GUSTAVSEN EJENDOMME ApS
Norgesvej 41A
4800 Nykøbing F

CVR-nr: 33389671
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for GUSTAVSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nykøbing F , den 07/04/2022

Direktion

Thomas Gustavsen
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive udlejnings virksomhed indenfor ejendommen, og andre aktiviteter, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter og økonomi har udviklet sig planmæssigt.

Årets resultat er mindre end forventet.

Ejendommene er opskrevet til mælger vurdering, hvilket har øget egenkapitalen med kr. 2.493.723.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Generelt

Generelt om indregning og måling.

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtigelser 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 forpligtigelser 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 kontant effektiv renter over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostpris og det nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

....

Resultatopgørelse

Indtægtskriterie:

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter annoncer og reklamer.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstid og restværdier

Andre anlæg, driftsmidler og inventar 5-8 år 0-20%

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskuds skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt

skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst (fuld fordeling)

....

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med anskaffelsen indtil nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetaling omkostninger vedrørende efterfølgende regnskab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapir med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger og hvorpå der kun er ubetydelig risici for værdiændringer.

Hensat forpligtelser

Udskudt skat.

Udskudt skat og årets regulering heraf opgørelse efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssig underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheden inden for samme juridiske skattenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedfagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Fast forrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagning til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles låne til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provuuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalt acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne

....

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		238.217	182.358
Personaleomkostninger			-91.713
Andre driftsomkostninger		-102.139	
Resultat af ordinær primær drift		136.078	90.645
Andre finansielle indtægter		10	
Øvrige finansielle omkostninger		-82.741	-90.067
Ordinært resultat før skat		53.347	578
Skat af årets resultat	1	-34.207	3.610
Årets resultat		19.140	4.188
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		19.140	4.188
I alt		19.140	4.188

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		7.307.547	4.915.963
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.307.547	4.915.963
Anlægsaktiver i alt		7.307.547	4.915.963
Tilgodehavender hos associerede virksomheder			99.490
Udsudte skatteaktiver			7.610
Tilgodehavende skat			10.000
Tilgodehavender i alt			117.100
Likvide beholdninger		69.238	94.195
Omsætningsaktiver i alt		69.238	211.295
AKTIVER I ALT		7.376.785	5.127.258

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		85.000	85.000
Reserve for opskrivninger		2.493.723	
Overført resultat		247.302	228.161
Egenkapital i alt		2.826.025	313.161
Gæld til realkreditinstitutter		2.736.130	2.934.064
Kreditinstitutter i øvrigt		1.471.000	1.722.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.207.130	4.656.064
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	60.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		125.000	
Modtagne forudbetalinger fra kunder		95.533	95.533
Skyldig selskabsskat		20.597	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.500	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		343.630	158.033
Gældsforpligtelser i alt		4.550.760	4.814.097
PASSIVER I ALT		7.376.785	5.127.258

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	85.000		228.162	313.162
Årets resultat			19.140	19.140
Årets opskrivning		2.493.723		2.493.723
Egenkapital, ultimo	85.000	2.493.723	247.302	2.826.025

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	-26597	0
Ændring af udskudt skat	-7610	3598
Regulering vedrørende tidligere år	0	15
	<u>-34207</u>	<u>3610</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Østerbrogade 81 kr.	Grønlandsvaj 38 kr.	Solvej 2 kr.
Kostpris primo	1118027	330232	2692598
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	111807	330232	2692598
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	-18027	164768	2070104
Opskrivninger ultimo	-18027	164768	2070104
Af- og nedskrivning primo	-44722	-13210	-84084
Årets afskrivning	0	-28966	-53598
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-44722	-42176	-137639
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1055278	452824	4658170

	Enighedsvej		
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	923122	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	923122	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	276878	0	0
Opskrivninger ultimo	276878	0	0
Af- og nedskrivning primo	-39150	0	0
Årets afskrivning	-19575	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-58725	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1141275	0	0

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Ledelsen oplyser, at de anser virksomheden for at være en going concern.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet sikkerhed i bygningerne overfor realkredit institutionerne.

Der er af trediemand stillet sikkerhed i form af selvskyldnerkaution for mellemværende med Jyske Bank, samt et ejerpantebrev i Østerbrogade 81 på kr. 1.550.000.

Ejerpantebrevet er ikke belånt.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Thomas Gustavsen

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Koncernforhold

Indgår ikke i koncernregnskab.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2021

1