
GUSTAVSEN EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 33389671

Norgesvej 41A
4800 Nykøbing F

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

07/06/2023

Thomas Gustavsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden GUSTAVSEN EJENDOMME ApS
Norgesvej 41A
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 33389671
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 04/04/2023

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.

Året resultat er som 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 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelser 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 overløbetiden.

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 nominel 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 ned låneoptagning til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles låne til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Aktuelle skatteforpligtigelser

Aktuelle skatteforpligtigelser 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 -forpligtigelser

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

....

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		361.005	238.217
Andre driftsomkostninger		-102.139	-102.139
Resultat af ordinær primær drift		258.866	136.078
Andre finansielle indtægter			10
Øvrige finansielle omkostninger		-82.433	-82.741
Ordinært resultat før skat		176.433	53.347
Skat af årets resultat		-60.535	-34.207
Årets resultat		115.898	19.140
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		115.898	
I alt		115.898	19.140

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		7.205.407	7.307.547
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.205.407	7.307.547
Anlægsaktiver i alt		7.205.407	7.307.547
Andre tilgodehavender		66.350	
Tilgodehavender i alt		66.350	
Likvide beholdninger		210	69.238
Omsætningsaktiver i alt		66.560	69.238
AKTIVER I ALT		7.271.967	7.376.785

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		85.000	85.000
Reserve for opskrivninger		2.493.723	2.493.723
Overført resultat		363.200	247.302
Egenkapital i alt		2.941.923	2.826.025
Gæld til realkreditinstitutter		2.578.379	2.736.130
Kreditinstitutter i øvrigt		1.470.000	1.471.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.048.379	4.207.130
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	100.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt			125.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		95.533	95.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	
Skyldig selskabsskat		60.535	20.597
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.597	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		281.665	343.630
Gældsforpligtelser i alt		4.330.044	4.550.760
PASSIVER I ALT		7.271.967	7.376.785

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	85.000	2.493.723	247.302	2.826.025
Årets resultat			115.898	115.898
Egenkapital, ultimo	85.000	2.493.723	363.200	2.941.923

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Østerbrogade 81 kr.	Grønlandsvaj 38 kr.	Solvej 2 kr.
Kostpris primo	1118027	330232	2679896
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	111807	330232	2679896
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	-18027	164768	2070104
Opskrivninger ultimo	-18027	164768	2070104
Af- og nedskrivning primo	-44722	-42176	-137639
Årets afskrivning	-22361	-6605	-53598
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-67084	-48784	-191237
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1032916	446219	4558763

	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	-58725	0	0
Årets afskrivning	-19575	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-276878	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1121700	0	0

2. Oplysning om usikkerhed om going concern

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

3. 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.

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

TGustavsen Holding ApS

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Koncernforhold

Indgår ikke i koncernregnskab.