

Store Godthåb IVS

Duevej 1
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 38 41 50 34

Årsrapport for 2018
(2. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2019

Anders Nielsen
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Store Godthåb IVS Duevej 1 2000 Frederiksberg
CVR-nr.:	38 41 50 34
Stiftet:	14. februar 2017
Hjemsted:	Frederiksberg
Regnskabsår:	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Anders Nielsen

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Store Godthåb IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. april 2019

I direktionen:

Anders Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Store Godthåb IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Store Godthåb IVS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, den 16. april 2019

AUGUSTA REVISION
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35 405

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udøve virksomhed ved investering og udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.469.555.

Egenkapitalen udgør kr. 675.175.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning solgt 3 ejerlejligheder, som væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling, så der ultimo marts 2019 refterer 1 ejerlejlighed til salg

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Store Godthåb IVS for 1. januar 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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 del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Projektejendomme under opførelse

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Skyldig skat 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 opgjort 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 nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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.

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

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE		2.770.799	-56.402
Personaleomkostninger.....	1	<u>-311.598</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.459.201	-56.402
Finansielle indtægter.....		89.055	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-664.232</u>	<u>-858.017</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.884.024	-914.419
Skat af årets resultat		<u>-414.469</u>	<u>120.038</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.469.555</u>	<u>-794.381</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Øvrige lovpligtige reserver.....		39.999	0
Overført resultat		<u>1.429.556</u>	<u>-794.381</u>
Disponeret i alt		<u>1.469.555</u>	<u>-794.381</u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-18	31/12-17
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Varebeholdninger:			
Projektejendomme under opførelse.....		<u>12.113.684</u>	<u>12.194.768</u>
Varebeholdninger i alt		<u>12.113.684</u>	<u>12.194.768</u>
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender		0	13.950
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>120.038</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>133.988</u>
Likvide beholdninger		<u>3.494.347</u>	<u>4.027.376</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>15.608.031</u>	<u>16.356.132</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>15.608.031</u></u>	<u><u>16.356.132</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-18	31/12-17
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital	1	1	1
Øvrige lovpligtige reserver.....	39.999	0	0
Overført resultat	635.175	-794.381	-794.381
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0
EGENKAPITAL I ALT		<u>675.175</u>	<u>-794.380</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE:			
Udskudt skat		<u>69.393</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>69.393</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til kreditinstitutter	7.871.982	12.967.500	12.967.500
Selskabsskat	225.038	0	0
Anden gæld	6.766.443	4.183.012	4.183.012
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.863.463</u>	<u>17.150.512</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>14.863.463</u>	<u>17.150.512</u>
PASSIVER I ALT		<u>15.608.031</u>	<u>16.356.132</u>
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Personaleforhold	2018	2017
Lønninger	309.527	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.071</u>	<u>0</u>
Personale omkostninger i alt	<u>311.598</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 0 renter til tilknyttede virksomheder.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.

Eventualforpligtelser

Der er udover de i balancen anførte lån tinglyst lån for opr. i alt kr. 3.570.100 til Nykredit Realkredit A/S med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2018 t.kr. 1.040.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I pengeinstituttet, hvor selskabet har sine engagementer, har selskabet per balancedagen et indestående på en sikringskonto stort DKK 3.487.562.