
Gustafsen Udlejning ApS

c/o Real Administration A/S, Jernbanegade 58,
4000 Roskilde

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 10 12 05 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/10 2017

Tim A. Gustafsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Gustafsen Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10. oktober 2017

Direktion

Tim A. Gustafsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Gustafsen Udlejning ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gustafsen Udlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 10. oktober 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Krath

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gustafsen Udlejning ApS
c/o Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Telefon: 48224290

CVR-nr.: 10 12 05 19
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Roskilde

Hovedaktivitet

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme med udlejning.

Direktion

Tim A. Gustafsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Bruttofortjeneste		4.989.077	1.760
Personaleomkostninger	2	-841.507	-694
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.692	-39
Resultat før finansielle poster		4.111.878	1.027
Finansielle indtægter		6.550	1
Finansielle omkostninger		-615.454	-521
Resultat før skat		3.502.974	507
Skat af årets resultat	1	-774.414	-113
Årets resultat		2.728.560	394

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	100
Overført resultat	2.478.560	294
	2.728.560	394

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Investeringsejendomme	3	49.800.000	40.839
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	143.868	180
Materielle anlægsaktiver		49.943.868	41.019
Anlægsaktiver		49.943.868	41.019
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.481	208
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		78.373	0
Andre tilgodehavender		0	87
Tilgodehavender		143.854	295
Likvide beholdninger		0	19
Omsætningsaktiver		143.854	314
Aktiver		50.087.722	41.333

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		15.225.177	12.747
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	100
Egenkapital	5	15.600.177	12.972
Hensættelse til udskudt skat		4.085.958	3.528
Hensatte forpligtelser		4.085.958	3.528
Gæld til realkreditinstitutter		23.599.753	20.215
Anden gæld - langfristet		828.755	792
Langfristede gældsforpligtelser	6	24.428.508	21.007
Gæld til realkreditinstitutter	6	200.000	210
Kreditinstitutter		2.388.006	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		696.523	425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		332.990	461
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.160.864	2.528
Gæld til associerede virksomheder		0	20
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		50.983	26
Anden gæld - kortfristet	6	143.713	156
Kortfristede gældsforpligtelser		5.973.079	3.826
Gældsforpligtelser		30.401.587	24.833
Passiver		50.087.722	41.333
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	216.722	216
Årets udskudte skat	557.692	-103
	<u>774.414</u>	<u>113</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	796.933	644
Pensioner	24.000	24
Andre omkostninger til social sikring	20.574	15
Andre personaleomkostninger	0	11
	<u>841.507</u>	<u>694</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		24.831.088
Tilgang i årets løb		6.961.267
Afgang i årets løb		<u>-534.256</u>
Kostpris 30. juni		<u>31.258.099</u>
Værdireguleringer 1. juli		16.008.989
Årets værdireguleringer		3.498.656
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		<u>-965.744</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>18.541.901</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>49.800.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings-ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for boligejendomme med en mindre del erhverv beliggende centralt i Nordsjælland er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 2.200.000 og en indregnet forrentning på 5,6 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for disse ejendomme på kr. 39.300.000. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommene på kr. 2.598.656.

Dagsværdien for boligejendom med en mindre del erhverv beliggende mindre centralt i Nordsjælland er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 733.500 og en indregnet forrentning på 7,0 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendom på kr. 10.500.000. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommen på kr. 900.000.

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	<u>304.615</u>
Kostpris 30. juni	<u>304.615</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	125.055
Årets afskrivninger	<u>35.692</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>160.747</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>143.868</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	12.746.617	100.000	12.971.617
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.478.560</u>	<u>250.000</u>	<u>2.728.560</u>
Egenkapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>15.225.177</u>	<u>250.000</u>	<u>15.600.177</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	22.749.753	19.246
Mellem 1 og 5 år	850.000	969
Langfristet del	<u>23.599.753</u>	<u>20.215</u>
Inden for 1 år	<u>200.000</u>	<u>210</u>
	<u>23.799.753</u>	<u>20.425</u>
Anden gæld - langfristet		
Mellem 1 og 5 år	828.755	792
Langfristet del	<u>828.755</u>	<u>792</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>143.713</u>	<u>156</u>
	<u>972.468</u>	<u>948</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	TDKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	49.800.000	40.840
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.151, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	23.550.000	20.700

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldige skatter fremgår af moderselskabet Selskabet af 3. oktober 1997 ApS' årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningen og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse ændres.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gustafsen Udlejning ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes ud fra lejeperioden, hvor lejemålet har fundet sted.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder udgifter til ejendommenes drift samt administration mv.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år ikke har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 30. juni 2017 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model,

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor det forventede driftsoverskud før finansielle poster for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Det budgetterede driftsoverskud divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.