

---

# ***Gustafsen Udlejning ApS***

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

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 10 12 05 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/11 2016

Tim A. Gustafsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. november 2016

## Direktion

Tim A. Gustafsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Gustafsen Udlejning ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gustafsen Udlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Hillerød, den 11. november 2016

**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

### Direktion

Tim A. Gustafsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Gustafsen Udlejning ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme med udlejning.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 393.557, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 12.971.617.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.760.191</b>	<b>2.246</b>
Personaleomkostninger	1	-694.390	-783
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-38.692	-40
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.027.109</b>	<b>1.423</b>
Finansielle indtægter		638	42
Finansielle omkostninger		-521.025	-541
<b>Resultat før skat</b>		<b>506.722</b>	<b>924</b>
Skat af årets resultat	2	-113.165	40
<b>Årets resultat</b>		<b>393.557</b>	<b>964</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	1.500
Overført resultat		293.557	-536
		<b>393.557</b>	<b>964</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Investeringsejendomme	3	40.840.077	40.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	179.560	218
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>41.019.637</b>	<b>40.418</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.019.637</b>	<b>40.418</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		207.633	31
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	39
Andre tilgodehavender		86.993	40
<b>Tilgodehavender</b>		<b>294.626</b>	<b>110</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.020</b>	<b>322</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>313.646</b>	<b>432</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.333.283</b>	<b>40.850</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		12.746.617	12.454
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	1.500
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>12.971.617</b>	<b>14.079</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.528.266	3.631
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.528.266</b>	<b>3.631</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.214.983	21.289
Anden gæld - langfristet		792.352	751
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>21.007.335</b>	<b>22.040</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	210.000	170
Modtagne forudbetalinger fra kunder		424.873	411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		461.407	68
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.527.518	354
Gæld til associerede virksomheder		19.602	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		25.847	0
Anden gæld - kortfristet		156.818	97
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.826.065</b>	<b>1.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.833.400</b>	<b>23.140</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.333.283</b>	<b>40.850</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	644.280	652
Pensioner	24.000	68
Andre omkostninger til social sikring	15.400	21
Andre personaleomkostninger	10.710	42
	<u>694.390</u>	<u>783</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	216.370	-48
Årets udskudte skat	-103.205	8
	<u>113.165</u>	<u>-40</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		23.685.267
Tilgang i årets løb		1.680.077
Afgang i årets løb		-534.256
Kostpris 30. juni		<u>24.831.088</u>
Værdireguleringer 1. juli		16.514.733
Årets værdireguleringer		345.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		-850.744
Værdireguleringer 30. juni		<u>16.008.989</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>40.840.077</u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	554.615
Afgang i årets løb	<u>-250.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>304.615</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	336.363
Årets afskrivninger	38.692
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-250.000</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>125.055</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>179.560</u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	12.453.060	1.500.000	14.078.060
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	393.557	0	393.557
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>12.746.617</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>12.971.617</u></b>

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>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	19.245.711	20.541
Mellem 1 og 5 år	969.272	748
Langfristet del	<u>20.214.983</u>	<u>21.289</u>
Inden for 1 år	<u>210.000</u>	<u>170</u>
	<b><u>20.424.983</u></b>	<b><u>21.459</u></b>
<b>Anden gæld - langfristet</b>		
Mellem 1 og 5 år	792.352	751
Langfristet del	<u>792.352</u>	<u>751</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>156.818</u>	<u>97</u>
	<b><u>949.170</u></b>	<b><u>848</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>40.500.000</u>	<u>40.200</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.400, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>2.537.000</u>	<u>2.537</u>

### 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.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Gustafsen Udlejning ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### 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.

# Regnskabspraksis

## 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

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.



## Regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme 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. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### ***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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og ejendomsskatter.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

## Regnskabspraksis

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.

### 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 provenu 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.