

---

# ***Gustafsen Udlejning ApS***

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

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 10 12 05 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/11 2018

Tim A. Gustafsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. november 2018

## Direktion

Tim A. Gustafsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Gustafsen Udlejning ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gustafsen Udlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 15. november 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

## 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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.108.284</b>	<b>1.490</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.504.831	3.500
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>4.613.115</b>	<b>4.990</b>
Personaleomkostninger	2	-771.148	-841
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.692	-36
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.806.275</b>	<b>4.113</b>
Finansielle indtægter		0	7
Finansielle omkostninger		-965.639	-616
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.840.636</b>	<b>3.504</b>
Skat af årets resultat	3	-626.960	-775
<b>Årets resultat</b>		<b>2.213.676</b>	<b>2.729</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250
Overført resultat	1.963.676	2.479
	<b>2.213.676</b>	<b>2.729</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 TDKK
Investeringsejendomme	5	60.200.000	49.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	108.176	144
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>60.308.176</b>	<b>49.944</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>60.308.176</b>	<b>49.944</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		113.011	65
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		162.461	79
Andre tilgodehavender		40.447	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>315.919</b>	<b>144</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>315.919</b>	<b>144</b>
<b>Aktiver</b>		<b>60.624.095</b>	<b>50.088</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		17.188.853	15.226
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	250
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>17.563.853</b>	<b>15.601</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.712.918	4.086
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.712.918</b>	<b>4.086</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.957.317	23.600
Anden gæld - langfristet		876.339	829
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>29.833.656</b>	<b>24.429</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	236.500	200
Kreditinstitutter		5.290.286	2.388
Modtagne forudbetalinger fra kunder		615.587	697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		292.168	333
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.952.864	2.161
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		25.505	51
Anden gæld - kortfristet	7	100.758	142
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.513.668</b>	<b>5.972</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.347.324</b>	<b>30.401</b>
<b>Passiver</b>		<b>60.624.095</b>	<b>50.088</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme med udlejning.

	2017/18 DKK	2016/17 TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	700.898	797
Pensioner	24.000	24
Andre omkostninger til social sikring	19.733	20
Andre personaleomkostninger	26.517	0
	<b>771.148</b>	<b>841</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	217
Årets udskudte skat	626.960	558
	<b>626.960</b>	<b>775</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli		304.615
Kostpris 30. juni		304.615
Ned- og afskrivninger 1. juli		160.747
Årets afskrivninger		35.692
Ned- og afskrivninger 30. juni		196.439
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>108.176</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	31.258.099
Tilgang i årets løb	6.895.169
Kostpris 30. juni	<u>38.153.268</u>
Værdireguleringer 1. juli	18.541.901
Årets værdireguleringer	3.504.831
Værdireguleringer 30. juni	<u>22.046.732</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>60.200.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

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. 2.678.500 og en indregnet forrentning på 5,5 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for disse ejendomme på kr. 48.700.000. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommene på kr. 2.504.831.

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. 793.500 og en indregnet forrentning på 6,9 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendom på kr. 11.500.000. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommen på kr. 1.000.000.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	15.225.177	250.000	15.600.177
Betalt ordinært udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	1.963.676	250.000	2.213.676
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>17.188.853</b>	<b>250.000</b>	<b>17.563.853</b>

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

## 7 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:

	2017/18	2016/17
	DKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	27.930.000	22.750
Mellem 1 og 5 år	1.027.317	850
Langfristet del	28.957.317	23.600
Inden for 1 år	236.500	200
	<b>29.193.817</b>	<b>23.800</b>
<b>Anden gæld - langfristet</b>		
Mellem 1 og 5 år	876.339	829
Langfristet del	876.339	829
Øvrig kortfristet gæld	100.758	142
	<b>977.097</b>	<b>971</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	TDKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	60.200.000	49.800
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.651, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	43.300.000	23.550

### 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gustafsen Udlejning ApS for 2017/18 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 2017/18 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

### 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 virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 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.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 30. juni 2018 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, 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.

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.

### **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 13.500 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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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.