
Gustafsen Udlejning ApS

c/o Real Administration A/S, Ro's Torv 1, 4000
Roskilde

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 10 12 05 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/10 2022

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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 18. oktober 2022

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
Ro's Torv 1
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	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.497.727	2.224
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.904.650	9.695
Bruttofortjeneste		5.402.377	11.919
Personaleomkostninger	2	-1.065.776	-968
Resultat før finansielle poster		4.336.601	10.951
Finansielle indtægter		1.439.491	0
Finansielle omkostninger		-1.139.315	-2.733
Resultat før skat		4.636.777	8.218
Skat af årets resultat	3	-1.025.922	-1.809
Årets resultat		3.610.855	6.409

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.610.855	6.409
		3.610.855	6.409

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Investeringsejendomme	4	84.500.000	93.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.781	4
Materielle anlægsaktiver		84.503.781	93.004
Anlægsaktiver		84.503.781	93.004
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.746.296	305
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		34.206	271
Andre tilgodehavender		521.631	55
Tilgodehavender		6.302.133	631
Omsætningsaktiver		6.302.133	631
Aktiver		90.805.914	93.635

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		40.639.094	37.028
Egenkapital		40.764.094	37.153
Hensættelse til udskudt skat		10.602.033	10.589
Hensatte forpligtelser		10.602.033	10.589
Gæld til realkreditinstitutter		28.310.902	36.775
Anden gæld - langfristet		1.089.828	1.154
Langfristede gældsforpligtelser	5	29.400.730	37.929
Gæld til realkreditinstitutter	5	284.000	215
Kreditinstitutter		3.435.804	656
Modtagne forudbetalinger fra kunder		872.858	983
Leverandører af varer og tjenesteydelser		221.759	205
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.781.383	3.838
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		288.715	1.904
Anden gæld - kortfristet	5	154.538	163
Kortfristede gældsforpligtelser		10.039.057	7.964
Gældsforpligtelser		39.439.787	45.893
Passiver		90.805.914	93.635
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	37.028.239	37.153.239
Årets resultat	0	3.610.855	3.610.855
Egenkapital 30. juni	125.000	40.639.094	40.764.094

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme med udlejning.

	2021/22	2020/21
	DKK	TDKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	876.044	913
Pensioner	84.643	24
Andre omkostninger til social sikring	14.449	16
Andre personaleomkostninger	90.640	15
	1.065.776	968
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.013.320	0
Årets udskudte skat	12.602	1.809
	1.025.922	1.809
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		42.308.149
Tilgang i årets løb		3.323.400
Afgang i årets løb		-9.318.828
Kostpris 30. juni		36.312.721
Værdireguleringer 1. juli		50.691.851
Årets værdireguleringer		2.976.600
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		-5.481.172
Værdireguleringer 30. juni		48.187.279
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		84.500.000

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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. 3.084.000 og en indregnet forrentning på 3,8 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for disse ejendomme på kr. 81.176.600. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommene på kr. 2.976.600

Nyanskaffede ejendomme uden bygninger optages til kostpris.

5 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:

	2021/22	2020/21
	DKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	27.160.000	35.825
Mellem 1 og 5 år	1.150.902	950
Langfristet del	<u>28.310.902</u>	<u>36.775</u>
Inden for 1 år	<u>284.000</u>	<u>215</u>
	<u>28.594.902</u>	<u>36.990</u>
Anden gæld - langfristet		
Mellem 1 og 5 år	1.089.828	1.154
Langfristet del	<u>1.089.828</u>	<u>1.154</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>154.538</u>	<u>163</u>
	<u>1.244.366</u>	<u>1.317</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	TDKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	81.176.600	93.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.185, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	29.376.600	28.600

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

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gustafsen Udlejning ApS for 2021/22 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 2021/22 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investings ejendomme 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 investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 skøn.

Dagsværdien for investings ejendommen pr. 30. juni 2022 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor det forventede driftsoverskud før finansielle poster for det kommende år sammen med en afkastgrad

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

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 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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.