

---

# ***Gustafsen Udlejning ApS***

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

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 10 12 05 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/10 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. oktober 2021

## 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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 15. oktober 2021

**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	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.225.091</b>	<b>-260</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		9.694.705	13.520
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.919.796</b>	<b>13.260</b>
Personaleomkostninger	2	-967.807	-1.237
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.951.989</b>	<b>12.023</b>
Finansielle omkostninger		-2.734.047	-774
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.217.942</b>	<b>11.249</b>
Skat af årets resultat	3	-1.809.075	-2.477
<b>Årets resultat</b>		<b>6.408.867</b>	<b>8.772</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500
Overført resultat		6.408.867	8.272
		<b>6.408.867</b>	<b>8.772</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Investeringsejendomme	4	93.000.000	85.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.781	4
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>93.003.781</b>	<b>85.004</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>93.003.781</b>	<b>85.004</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		305.602	313
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		270.713	12
Andre tilgodehavender		54.262	48
<b>Tilgodehavender</b>		<b>630.577</b>	<b>373</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>630.577</b>	<b>373</b>
<b>Aktiver</b>		<b>93.634.358</b>	<b>85.377</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		37.028.239	30.620
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500
<b>Egenkapital</b>		<b>37.153.239</b>	<b>31.245</b>
Hensættelse til udskudt skat		10.589.431	8.780
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.589.431</b>	<b>8.780</b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.774.970	37.490
Anden gæld - langfristet		1.153.591	1.134
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>37.928.561</b>	<b>38.624</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	215.000	200
Kreditinstitutter		656.275	1.619
Modtagne forudbetalinger fra kunder		983.337	907
Leverandører af varer og tjenesteydelser		204.626	296
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.838.063	3.582
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.903.751	0
Anden gæld - kortfristet	5	162.075	124
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.963.127</b>	<b>6.728</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>45.891.688</b>	<b>45.352</b>
<b>Passiver</b>		<b>93.634.358</b>	<b>85.377</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	30.619.372	500.000	31.244.372
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	6.408.867	0	6.408.867
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>37.028.239</b>	<b>0</b>	<b>37.153.239</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme med udlejning.

## 2 Personaleomkostninger

	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Lønninger	912.907	1.180
Pensioner	24.205	12
Andre omkostninger til social sikring	16.024	26
Andre personaleomkostninger	14.671	19
	<b>967.807</b>	<b>1.237</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.809.075	2.477
	<b>1.809.075</b>	<b>2.477</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	42.842.405
Afgang i årets løb	-534.256
Kostpris 30. juni	42.308.149
Værdireguleringer 1. juli	42.157.595
Årets værdireguleringer	8.600.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-65.744
Værdireguleringer 30. juni	50.691.851
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>93.000.000</b>

# 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. 3.154.000 og en indregnet forrentning på 3,8 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for disse ejendomme på kr. 83.000.000. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommene på kr. 9.700.000, primært som følge af færdiggørelse af udviklede ejendomme og deraf øgede lejeindtægter.

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. 690.000 og en indregnet forrentning på 6,9 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendom på kr. 10.000.000. Den opgjorte værdi medfører en nedskrivning af ejendommene på kr. 1.100.000.

## 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:

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	35.824.970	36.440
Mellem 1 og 5 år	950.000	1.050
Langfristet del	<u>36.774.970</u>	<u>37.490</u>
Inden for 1 år	215.000	200
	<b><u>36.989.970</u></b>	<b><u>37.690</u></b>
<b>Anden gæld - langfristet</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.153.591	1.134
Langfristet del	<u>1.153.591</u>	<u>1.134</u>
Øvrig kortfristet gæld	162.075	124
	<b><u>1.315.666</u></b>	<b><u>1.258</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	TDKK
<b>6 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	93.000.000	85.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.751, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	28.600.000	25.700

### 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

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gustafsen Udlejning ApS for 2020/21 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 2020/21 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 2021 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.