

## Ejendomsselskabet Guldalderen 1 ApS

Guldalderen 1

2640 Hedehusene

CVR-nr. 27072291

### Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
*Hede* den 30. 5. 2016.



Jens Jørgen Hagelskjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Guldalderen 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 3. marts 2016

**Direktion**



Jens Jørgen Hagelskjær  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Guldalderen 1 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Guldalderen 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 3. marts 2016

### Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410

  
Bjarne Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor

## Ejendomsselskabet Guldalderen 1 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Guldalderen 1 ApS Guldalderen 1 2640 Hedehusene
<b>CVR-nr.</b>	27072291
<b>Stiftelsesdato</b>	18. marts 2003
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Jens Jørgen Hagelskjær, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Alle 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>969.815</b>	<b>983.374</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-300.627	-239.829
<b>Driftsresultat</b>		<b>669.188</b>	<b>743.545</b>
Finansielle indtægter	1	50.655	42.413
Finansielle omkostninger		-605.580	-175.859
<b>Resultat før skat</b>		<b>114.263</b>	<b>610.099</b>
Skat af årets resultat	2	-27.952	-74.736
<b>Årets resultat</b>		<b>86.311</b>	<b>535.363</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		86.311	535.363
		<b>86.311</b>	<b>535.363</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	20.826.624	12.501.435
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.826.624</b>	<b>12.501.435</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.826.624</b>	<b>12.501.435</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		686	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	787.174
Tilgodehavende selskabsskat		244.973	0
Periodeafgrænsningsposter		10.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>255.659</b>	<b>787.174</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>326</b>	<b>4.509.640</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>255.985</b>	<b>5.296.814</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.082.609</b>	<b>17.798.249</b>



## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	5	2.488.962	2.488.962
Overført resultat	6	1.361.079	2.229.884
<b>Egenkapital</b>		<b>3.975.041</b>	<b>4.843.846</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.037.797	1.058.274
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.037.797</b>	<b>1.058.274</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.746.836	8.806.836
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>13.746.836</b>	<b>8.806.836</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		560.000	554.164
Gæld til banker		1.447.831	473.845
Gæld til tilknyttede virksomheder		83.899	0
Selskabsskat		0	134.554
Anden gæld		231.205	1.926.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.322.935</b>	<b>3.089.293</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.069.771</b>	<b>11.896.129</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.082.609</b>	<b>17.798.249</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Guldalderen 1 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførslers 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50.655	17.571
Andre finansielle indtægter	0	24.842
	<u>50.655</u>	<u>42.413</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	48.429	162.828
Årets regulering af udskudt skat	-20.477	-88.092
	<u>27.952</u>	<u>74.736</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	11.136.233	11.136.233
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.625.816	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>19.762.049</u>	<u>11.136.233</u>
Opskrivninger primo	3.369.642	3.369.642
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>3.369.642</u>	<u>3.369.642</u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.004.440	-1.764.611
Årets afskrivninger	-300.627	-239.829
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-2.305.067</u>	<u>-2.004.440</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>20.826.624</u>	<u>12.501.435</u>
Nettoværdi af foretagne opskrivninger	2.866.732	2.930.625
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	2.488.962	2.488.962
<b>Saldo ultimo</b>	<u>2.488.962</u>	<u>2.488.962</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.229.884	1.781.652
Årets tilgang	86.311	535.363
Risikoafdækning	-1.248.518	-115.405
Beregnet skat vedr. risikoafdækning	293.402	28.274
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.361.079</u>	<u>2.229.884</u>

## Noter

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.746.836	554.164	11.306.836
	<u>13.746.836</u>	<u>554.164</u>	<u>11.306.836</u>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for J.J. Hagelskjær Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebrev på t.kr. 14.861 med pant i grunde og bygninger, den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 af grunde og bygninger udgør t.kr. 20.827.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværender med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev og skadesløsbrev på t.kr. 2.000 med pant i grunde og bygninger, den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 12.327.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværender med kreditinstitutter med beløb op til t.kr. 13.500. Trækket på kreditrammen udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 6.740.