

**EJENDOMSSELSKABET GULDALDEREN 1  
ApS**

**Guldalderen 1**

**Fløng**

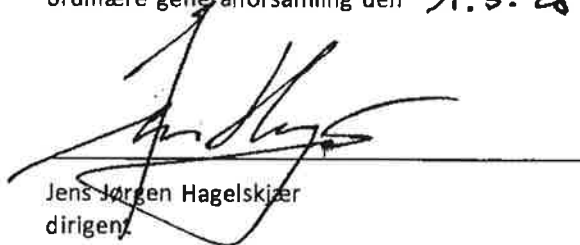
**2640 Hedehusene**

**CVR-nr. 27 07 22 91**

**Årsrapport for 2018**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den **31.5.2019.**



Jens Jørgen Hagelskjær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter til årsrapporten	15

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EJENDOMSELSKABET GULDALDEREN 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 3. april 2019

**Direktion**

  
Jens Jørgen Hageelskjær  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET GULDALDEREN 1 ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET GULDALDEREN 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 3. april 2019

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

  
Bjarne Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne12177

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET GULDALDEREN 1 ApS Guldalderen 1 Fløng 2640 Hedehusene  CVR-nr.: 27 07 22 91 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 18. marts 2003 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemsted: Høje Taastrup
<b>Direktion</b>	Jens Jørgen Hagelskjær, direktør
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 507.515, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.417.608.

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.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.323.257</b>	<b>1.295.593</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.323.257</b>	<b>1.295.593</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-452.304	-407.898
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>870.953</b>	<b>887.695</b>
Finansielle omkostninger	2	-220.314	-268.242
<b>Resultat før skat</b>		<b>650.639</b>	<b>619.453</b>
Skat af årets resultat	3	-143.124	-136.274
<b>Årets resultat</b>		<b>507.515</b>	<b>483.179</b>
Overført til øvrige lovpligtige reserver		-58.553	0
Overført resultat		566.068	483.179
		<b>507.515</b>	<b>483.179</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		23.528.920	23.558.739
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.528.920</b>	<b>23.558.739</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.528.920</b>	<b>23.558.739</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.052	12.698
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.052</b>	<b>12.698</b>
Likvide beholdninger		352	619
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.404</b>	<b>13.317</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>23.533.324</b>	<b>23.572.056</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.060.390	2.118.943
Overført resultat		3.232.218	2.666.150
<b>Egenkapital</b>	4	<b>5.417.608</b>	<b>4.910.093</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.025.353	1.050.793
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.025.353</b>	<b>1.050.793</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.672.838	12.634.484
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>11.672.838</b>	<b>12.634.484</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	827.000	560.000
Banker		1.489.610	1.498.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	122.680
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.505.101	2.519.785
Selskabsskat		168.564	90.640
Anden gæld		427.250	184.951
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.417.525</b>	<b>4.976.686</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.090.363</b>	<b>17.611.170</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.533.324</b>	<b>23.572.056</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Guldalderen 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter består af huslejeindtægter der indregnes i den periode huslejen vedrører.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 omfatter omkostninger til salg og administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatte.

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.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.461	21.715		
Andre finansielle omkostninger	<u>189.853</u>	<u>246.527</u>		
	<u><b>220.314</b></u>	<u><b>268.242</b></u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	168.564	90.640		
Årets udskudte skat	<u>-25.440</u>	<u>45.634</u>		
	<u><b>143.124</b></u>	<u><b>136.274</b></u>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	2.118.943	2.666.150	4.910.093
Årets opskrivning	0	-58.553	0	-58.553
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>566.068</u>	<u>566.068</u>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>2.060.390</b></u>	<u><b>3.232.218</b></u>	<u><b>5.417.608</b></u>

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

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.194.484	12.499.838	827.000	8.364.838
	<b>13.194.484</b>	<b>12.499.838</b>	<b>827.000</b>	<b>8.364.838</b>

### 6 Eventualposter mv.

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 kildekat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed i prioritetsgæld er der tinglyst pantebreve på t.kr. 14.861 med pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen af bygninger og grunde udgør t.kr. 23.529.

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. statusdagen t.kr. 15.336.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværender med kreditinstitutter med beløb op til t.kr. 8.500. Trækket på kreditrammen udgør pr. statusdagen t.kr. 2.960.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.