

# Ejendomsselskabet Guldalderen 26 ApS

Guldalderen 20 - 22, Fløng, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 27 95 85 83

## Årsrapport

**2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2025.

---

Hans-Henrik Uttenthal

Dirigent

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Guldalderen 26 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 28. oktober 2025

### Direktion

Hans-Henrik Uttenthal

Direktør

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Guldalderen 26 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Guldalderen 26 ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Brøndby, den 28. oktober 2025

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Michel Laursen

statsautoriseret revisor  
mne34138

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Guldalderen 26 ApS  
Guldalderen 20 - 22  
Fløng  
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 27 95 85 83

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

### Direktion

Hans-Henrik Uttenthal, Direktør

### Revision

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C, 2. th.  
2605 Brøndby

### Modervirksomhed

HOLDINGSELSKABET AF 17/1 1992 ApS

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
	<b>324.796</b>	<b>476.273</b>
2	26.000	-243.000
	<b>Driftsresultat</b>	<b>350.796</b>
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23.198
	Andre finansielle indtægter	1.897
3	Øvrige finansielle omkostninger	-107.274
	<b>Resultat før skat</b>	<b>268.617</b>
4	Skat af årets resultat	-59.087
	<b>Årets resultat</b>	<b>209.530</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overføres til overført resultat	209.530
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>209.530</b>

## Balance 30. april

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	<u>5.839.000</u>	<u>5.813.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.839.000</u>	<u>5.813.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.839.000</u></b>	<b><u>5.813.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.740	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	798.662	775.464
	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.110</u>	<u>21.810</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>855.512</u>	<u>797.274</u>
	Likvide beholdninger	<u>119.762</u>	<u>364.210</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>975.274</u></b>	<b><u>1.161.484</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.814.274</u></b>	<b><u>6.974.484</u></b>

## Balance 30. april

		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>2.559.210</u>	<u>2.349.680</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.684.210</u></b>	<b><u>2.474.680</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelser til udskudt skat	<u>399.913</u>	<u>377.148</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>399.913</u></b>	<b><u>377.148</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.620.412	1.737.991
	Deposita	<u>119.250</u>	<u>106.500</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.739.662</u>	<u>1.844.491</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	117.653	117.653
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	48.206	39.176
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.765.906	1.977.882
	Selskabsskat	0	71.434
	Anden gæld	<u>41.724</u>	<u>55.020</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.990.489</u>	<u>2.278.165</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.730.151</u></b>	<b><u>4.122.656</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.814.274</u></b>	<b><u>6.974.484</u></b>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2023	125.000	2.225.433	2.350.433
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>124.247</u>	<u>124.247</u>
Egenkapital 1. maj 2024	125.000	2.349.680	2.474.680
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>209.530</u>	<u>209.530</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>2.559.210</b></u>	<u><b>2.684.210</b></u>

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

**2. Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
	<u>26.000</u>	<u>-243.000</u>
	<b><u>26.000</u></b>	<b><u>-243.000</u></b>

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	51.702	61.183
	<u>55.572</u>	<u>36.618</u>
	<b><u>107.274</u></b>	<b><u>97.801</u></b>

**4. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

	36.322	71.434
	<u>22.765</u>	<u>-36.416</u>
	<b><u>59.087</u></b>	<b><u>35.018</u></b>

**5. Investeringsejendomme**

Kostpris 1. maj 2024

**Kostpris 30. april 2025**

Regulering til dagsværdi 1. maj 2024

Årets regulering til dagsværdi

**Regulering til dagsværdi 30. april 2025**

**Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025**

	<u>4.604.293</u>	<u>4.604.293</u>
	<b><u>4.604.293</u></b>	<b><u>4.604.293</u></b>
	1.208.707	1.451.707
	<u>26.000</u>	<u>-243.000</u>
	<b><u>1.234.707</u></b>	<b><u>1.208.707</u></b>
	<b><u>5.839.000</u></b>	<b><u>5.813.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 industri- & logistik ejendom på i alt 582 kvadratmeter, beliggende i Hedehusende.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

**5. Investeringsejendomme (fortsat)**

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent	7,00
Højeste afkastprocent	7,50
Laveste afkastprocent	5,25

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.839 t.kr. pr. 30. april 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 1 procentpoint pr. ejendom, vil medføre, at dagsværdien falder med 730 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 procentpoint pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 973 t.kr.

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/4 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.738.065	117.653	1.620.412
Deposita	<u>119.250</u>	<u>0</u>	<u>119.250</u>
	<u><b>1.857.315</b></u>	<u><b>117.653</b></u>	<u><b>1.739.662</b></u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.187 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. april 2025	<u>5.839.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>26.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.787 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør 5.839 t.kr.

9. Eventualposter

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HOLDINGSELSKABET AF 17/1 1992 ApS, CVR-nr. 15525789, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Guldalderen 26 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Guldalderen 26 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.