
Guldalderen 13 APS

CVR-nr.: 41338393

Guldalderen 13
2640 Hedehusene

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

09/03/2023

Kim Juul Truelsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Guldalderen 13 APS
Guldalderen 13
2640 Hedehusene
e-mailadresse: kt@nimtag.dk
CVR-nr.: 41338393
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Guldalderen 13 APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hedehusene, den 09/03/2023

Direktion

Kim Juul Truelsen

Bestyrelse

Kim Juul Truelsen

Jonas Valdemar Truelsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Guldalderen 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Guldalderen 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stege, den 09/03/2023

KIRKHOFF, STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 30351002
Kirsten Kirkhoff, mne9390
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i årets løb.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

I tidligere år er grunde og bygninger målt til anskaffelsespris med fradrag af afskrivninger, og prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris.

Denne regnskabspraksis er ændret, således at grunde og bygninger samt prioritetsgæld måles til dagsværdi. Årsagen til denne ændrede regnskabspraksis er, at måling til dagsværdi efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver og gæld.

Målingen af grunde og bygninger til dagsværdi har medført en opskrivning af ejendommens værdi i 2021 med kr. 5.978.784 og en nedskrivning i 2022 med kr. 700.000. Målingen af prioritetsgæld har medført en nedskrivning af gælden i 2021 med kr. 133.374 og yderligere en nedskrivning af gælden i 2022 med kr. 718.554.

Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af årets skat og den udskudte skat i 2021 med kr. 1.386.482 og en forøgelse af den udskudte skat i 2022 med kr. 1.882.

Selskabets resultat og egenkapital er i 2021 er forøget med kr. 4.725.676 og de tilsvarende tal for 2022 er kr. 16.118.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsregnskabet.

Nettoomsætning

Lejeindtægter medregnes i resultatopgørelse for den periode, som de vedrører.

Omkostninger til ejendommenes drift

Omkostninger til ejendommenes drift indeholder bidrag til ejerforeninger, ejendomsskatter, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst korrigeret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		471.778	509.475
Resultat af ordinær primær drift		471.778	509.475
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-700.000	5.978.784
Dagsværdiregulering af gæld		718.554	133.374
Øvrige finansielle omkostninger		-161.971	-187.028
Ordinært resultat før skat		328.361	6.434.605
Skat af årets resultat	2	-70.244	-1.394.331
Årets resultat		258.117	5.040.271
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		258.117	5.040.271
I alt		258.117	5.040.271

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		13.500.000	14.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.500.000	14.200.000
Anlægsaktiver i alt		13.500.000	14.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		90.125	46.126
Andre tilgodehavender		97.272	111.915
Periodeafgrænsningsposter		5.023	4.072
Tilgodehavender i alt		192.420	162.113
Likvide beholdninger		0	427.401
Omsætningsaktiver i alt		192.420	589.514
AKTIVER I ALT		13.692.420	14.789.514

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		5.180.599	4.922.482
Egenkapital i alt		5.220.599	4.962.482
Hensættelse til udskudt skat		1.465.100	1.411.874
Hensatte forpligtelser i alt		1.465.100	1.411.874
Gæld til realkreditinstitutter		3.379.089	4.325.418
Deposita		285.600	285.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.664.689	4.611.018
Gæld til realkreditinstitutter		227.774	225.801
Gæld til banker		87.191	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning		3.600	3.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	265.500
Skyldig selskabsskat		17.018	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.996.449	3.309.239
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.342.032	3.804.140
Gældsforpligtelser i alt		7.006.721	8.415.158
PASSIVER I ALT		13.692.420	14.789.514

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	196.806	236.806
Værdireguleringer af egenkapitalen		4.725.676	4.725.676
Årets resultat		258.117	258.117
Egenkapital, ultimo	40.000	5.180.599	5.220.599

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ejendommen er en investeringsejendom beliggende Guldalderen 13, Fløng, 2640 Hedehusene.

Ejendommen er fuldt udlejet og anvendes til kontor og lager. Normalindtjeningen på ejendommen er ca. t.kr. 854. Ejendommen er vurderet af en ejendomsmægler, som i vurderingsrapporten oplyser, at ejendommen er meget velholdt, og at beliggenheden er god, da den ligger ud til motorvejen.

Vurderinger svarer til, at afkastkravet er ca. 6,3 %.

2. Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	-17.018	0
Ændring af udskudt skat	-53.226	-1.394.331
	-70.244	-1.394.331

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.431.250
Kostpris ultimo	8.431.250
Af- og nedskrivning primo	-210.034
Regulering til dagsværdi primo	5.978.784
Årets regulering til dagsværdi	-720.000
Af- og nedskrivning ultimo	5.068.750
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.500.000

Den seneste kontante ejendomsvurdering udgør kr. 4.000.000.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	3.606.863	227.774	3.379.089	3.535.689
Huslejedeposita	285.600	0	285.600	285.600
	3.892.463	227.774	3.664.689	3.821.289

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands bankengagement bestående af en bankgæld på t.kr. 10.933 samt arbejdsgarantier på t.kr. 156.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 3.607 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 13.500.

Endvidere er der udstedt ejerpantebrev, nom. t.kr. 3.600, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 13.500. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for tredjemands bankgæld, t.kr. 10.933.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Skattestyrelsen er der afgivet pant i andre tilgodehavender, t.kr. 63.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0