

**Guldhammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS**

**Søndermarken 1, 6580 Vamdrup**

---

**Årsrapport for**

**2017/18**

---

**CVR-nr. 32 27 97 08**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. oktober 2018.

---

Søren Peter Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Guldhammer-Nielsen Ejendomsinvest 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 16. oktober 2018

### **Direktion**

Søren Peter Nielsen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Guldhammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Guldhammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i strid med momsloven indsendt momsangivelser til SKAT på et mangelfuldt grundlag, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Der er efter statusdagen foretaget korrekt efterangivelse af moms.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 16. oktober 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor  
mne34140

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Guldhammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS  
Søndermarken 1  
6580 Vamdrup

CVR-nr.: 32 27 97 08  
Stiftet: 1. juli 2009  
Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Direktion

Søren Peter Nielsen, Direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 89 t.kr. mod 147 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. april 2018 i alt 981 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gulddammer-Nielsen Ejendomsinvest 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.

### 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, 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 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter, der indregnes, i takt med at lejen påløber.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gulddammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>208.805</b>	<b>285.547</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.483	-49.843
<b>Driftsresultat</b>	<b>158.322</b>	<b>235.704</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-43.592	-41.911
<b>Resultat før skat</b>	<b>114.730</b>	<b>193.793</b>
2 Skat af årets resultat	-25.493	-47.064
<b>Årets resultat</b>	<b>89.237</b>	<b>146.729</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	89.237	146.729
<b>Disponeret i alt</b>	<b>89.237</b>	<b>146.729</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>2.558.964</u>	<u>2.577.447</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.558.964</u>	<u>2.577.447</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.558.964</u></b>	<b><u>2.577.447</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.709</u>	<u>10.471</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.709</u>	<u>10.471</u>
	Likvide beholdninger	<u>375.301</u>	<u>331.114</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>386.010</u></b>	<b><u>341.585</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.944.974</u></b>	<b><u>2.919.032</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	855.847	766.610
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>980.847</u></b>	<b><u>891.610</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	107.102	89.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>107.102</u></b>	<b><u>89.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.323.305	1.385.822
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.323.305</u>	<u>1.385.822</u>
	Gældsforpligtelser	62.500	61.070
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	300.179	374.251
	Selskabsskat	39.117	57.833
	Anden gæld	121.924	44.446
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>533.720</u>	<u>552.600</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.857.025</u></b>	<b><u>1.938.422</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>2.944.974</u></b>	 <b><u>2.919.032</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.321	0
Andre finansielle omkostninger	<u>40.271</u>	<u>41.911</u>
	<b><u>43.592</u></b>	<b><u>41.911</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	7.391	31.726
Årets regulering af udskudt skat	<u>18.102</u>	<u>15.338</u>
	<b><u>25.493</u></b>	<b><u>47.064</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		2.964.506
Tilgang		<u>32.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>2.996.506</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		387.059
Årets afskrivninger		<u>50.483</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>437.542</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>2.558.964</u></b>
	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

---

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	766.610	619.881
Årets overførte overskud eller underskud	<u>89.237</u>	<u>146.729</u>
	<b><u>855.847</u></b>	<b><u>766.610</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.385.805	1.446.892
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-62.500</u>	<u>-61.070</u>
	<b><u>1.323.305</u></b>	<b><u>1.385.822</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.063.000</u>	<u>1.130.000</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.386 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 2.559 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søren Guldhammer Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 29175225 som administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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