



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GULDHAMMER-NIELSEN EJENDOMSINVEST APS**

**SØNDERMARKEN 1, 6580 VAMDRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2020 - 30. APRIL 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. oktober 2021

---

Søren Peter Nielsen

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Guldhammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS Søndermarken 1 6580 Vamdrup
	CVR-nr.: 32 27 97 08 Stiftet: 27. september 2010 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 1. maj 2020 - 30. april 2021
<b>Direktion</b>	Søren Peter Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Gulddammer-Nielsen Ejendomsinvest 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. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 5. oktober 2021

Direktion:

---

Søren Peter Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Gulddammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Gulddammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 5. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10148

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom i Vamdrup.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>258.901</b>	<b>246</b>
Af- og nedskrivninger.....		-50.483	-50
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>208.418</b>	<b>196</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	5
Andre finansielle omkostninger.....	2	-76.362	-45
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>132.056</b>	<b>156</b>
Skat af årets resultat.....	3	-29.078	-34
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>102.978</b>	<b>122</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		102.978	122
<b>I ALT</b> .....		<b>102.978</b>	<b>122</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		2.407.515	2.459
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.407.515	2.459
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.407.515</b>	<b>2.459</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		4.238	8
Tilgodehavender.....		4.238	8
Likvide beholdninger.....		605.349	557
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>609.587</b>	<b>565</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.017.102</b>	<b>3.024</b>



## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført resultat.....		574.624	471
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>699.624</b>	<b>596</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		143.817	134
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>143.817</b>	<b>134</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		952.707	1.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>952.707</b>	<b>1.070</b>
Prioritetsgæld.....		135.351	146
Gæld til pengeinstitutter.....		0	70
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.040.716	958
Selskabsskat.....		19.271	18
Anden gæld.....		15.616	22
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.220.954</b>	<b>1.224</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.173.661</b>	<b>2.294</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.017.102</b>	<b>3.024</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2020.....	125.000	471.646	596.646
Forslag til resultatdisponering.....		102.978	102.978
<b>Egenkapital 30. april 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>574.624</b>	<b>699.624</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 tkr.	Note		
<b>Andre finansielle indtægter</b>					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	5	1		
	<b>0</b>	<b>5</b>			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	34.786	8	2		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	41.576	37			
	<b>76.362</b>	<b>45</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	19.271	18	3		
Regulering af udskudt skat.....	9.807	16			
	<b>29.078</b>	<b>34</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Grunde og bygninger	4		
Kostpris 1. maj 2020.....		2.996.506			
Kostpris 30. april 2021.....		<b>2.996.506</b>			
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020.....		538.508			
Årets afskrivninger.....		50.483			
Af- og nedskrivninger 30. april 2021.....		<b>588.991</b>			
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....		<b>2.407.515</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	30/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2020 gæld i alt	5
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.088.058	135.351	462.596	1.216.468	
	<b>1.088.058</b>	<b>135.351</b>	<b>462.596</b>	<b>1.216.468</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					6
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SØREN GULDHAMMER NIELSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.088 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:			
Grunde og bygninger.....		2.407.515	
	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Der er alene en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Guldhammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	55-65 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.