

**GULDHAMMER-NIELSEN EJENDOMSINVEST ApS**

**Søndermarken 1**

**6580 Vamdrup**

**CVR-nummer 32279708**

**Årsrapport**

**1. maj 2021 - 30. april 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/10 2022



Søren Peter Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

GULDHAMMER-NIELSEN EJENDOMSINVEST ApS

Søndermarken 1

6580 Vamdrup

Hjemstedskommune:

Kolding

CVR-nummer:

32279708

Regnskabsperiode:

1. maj 2021 - 30. april 2022

### Direktion

Søren Peter Nielsen

### Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Søren Gulddammer Nielsen Holding ApS

### Pengeinstitut

Sydbank A/S

Kolding Åpark 8B

6000 Kolding

### Revisor

Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab

Ribelandsvej 30

6270 Tønder

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2021 - 30. april 2022 for GULDHAMMER-NIELSEN EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, 18. august 2022

Direktionen:



Søren Peter Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i GULDHAMMER-NIELSEN EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GULDHAMMER-NIELSEN EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Tønder, 18. august 2022

### Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab, CVR-nr. 33219229



Claus Michelsen  
Partner, registreret revisor  
mne29369

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021/22	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>268.015</b>	<b>259</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-50.483	-50
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>217.532</b>	<b>208</b>
1	Finansielle omkostninger	-108.941	-76
	<b>Resultat før skat</b>	<b>108.590</b>	<b>132</b>
2	Skat af årets resultat	-24.122	-29
	<b>Årets resultat</b>	<b>84.468</b>	<b>103</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	84.468	103
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>84.468</b>	<b>103</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. april</b>		
4	Grunde og bygninger	2.357.032	2.408
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.357.032</b>	<b>2.408</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.357.032</b>	<b>2.408</b>
	Periodeafgrænsningsposter	12.869	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>12.869</b>	<b>4</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>153.815</b>	<b>605</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>166.683</b>	<b>610</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.523.715</b>	<b>3.017</b>



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	659.092	575
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>784.092</b>	<b>700</b>
	Hensættelser til udskudt skat	153.608	144
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>153.608</b>	<b>144</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	862.280	953
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>862.280</b>	<b>953</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	136.000	135
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	548.000	1.041
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	14.331	19
	Anden gæld	15.404	16
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>723.735</b>	<b>1.221</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.586.015</b>	<b>2.174</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.523.715</b>	<b>3.017</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april			
Saldo primo	125	575	700
Årets resultat	0	84	84
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>659</b>	<b>784</b>

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter til tilknyttede virksomheder	30.590	35
	Andre finansielle omkostninger	78.351	42
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>108.941</b>	<b>76</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	14.331	19
	Regulering af udskudt skat	9.791	10
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>24.122</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
	Kostpris 1. maj	2.996.506	2.997
	Kostpris 30. april	2.996.506	2.997
	Af- og nedskrivninger 1. maj	-588.991	-539
	Årets af- og nedskrivninger	-50.483	-50
	Afskrivninger 30. april	-639.474	-589
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>2.357.032</b>	<b>2.408</b>
<b>5</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
	Realkreditinstitutter	998.280	1.088
	Overført til kortfristet gæld	-136.000	-135
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>862.280</b>	<b>953</b>
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Søren Gulddammer Nielsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		

	2021/22	2020/21
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 998, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør TDKK 2.357.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.