

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## Gudmundsson Ejendomme ApS

Amaliegade 43, 2.  
1256 København K

CVR-nr. 38 01 90 15

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. maj 2024

---

Jonas Emil Geering Hoffenberg  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Gudmundsson Ejendomme 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2024

### Direktion

Jonas Emil Geering Hoffenberg  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Gudmundsson Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Gudmundsson Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. maj 2024

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
mne29381

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Gudmundsson Ejendomme ApS  
Amaliegade 43, 2.  
1256 København K

CVR-nr.: 38 01 90 15

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: København

### Direktion

Jonas Emil Geering Hoffenberg, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at renovere ejendomme, investere i ejendomme samt foretage udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 182.022, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 8.664.288.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gudmundsson Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme på baggrund af ledelsens skøn.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.709.534</b>	<b>736.761</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.709.534</b>	<b>736.761</b>
Finansielle indtægter	2	215.090	4.194
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.691.276</u>	<u>-325.415</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>233.348</b>	<b>415.540</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-51.326</u>	<u>-113.371</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>182.022</u></b>	<b><u>302.169</u></b>

## Resultatdisponering

Overført resultat		<u>182.022</u>	<u>302.169</u>
		<b><u>182.022</u></b>	<b><u>302.169</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	<u>26.595.050</u>	<u>26.595.050</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>26.595.050</u></b>	<b><u>26.595.050</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>26.595.050</u></b>	<b><u>26.595.050</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		405.065	28.168
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.598.624	18.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.587</u>	<u>14.554</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.036.276</u></b>	<b><u>60.722</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.894</u></b>	<b><u>863.309</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.040.170</u></b>	<b><u>924.031</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>28.635.220</u></b>	<b><u>27.519.081</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.050.000	3.050.000
Overført resultat		5.614.288	5.432.266
<b>Egenkapital</b>		<b>8.664.288</b>	<b>8.482.266</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.037.388	1.037.388
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.037.388</b>	<b>1.037.388</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.409.036	9.583.345
Deposita		298.874	134.964
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.707.910</b>	<b>9.718.309</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	180.342	189.465
Banker		756.827	534.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.649	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.052.378	7.433.402
Skyldigt sambeskatningsbidrag		51.326	113.366
Anden gæld		44.835	10.000
Periodeafgrænsningsposter		119.277	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.225.634</b>	<b>8.281.118</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.933.544</b>	<b>17.999.427</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>28.635.220</b>	<b>27.519.081</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	3.050.000	5.432.266	8.482.266
Årets resultat	0	182.022	182.022
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>3.050.000</u></b>	<b><u>5.614.288</u></b>	<b><u>8.664.288</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	3.050.000	5.130.097	8.180.097
Årets resultat	0	302.169	302.169
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>3.050.000</u></b>	<b><u>5.432.266</u></b>	<b><u>8.482.266</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	215.067	0
Andre finansielle indtægter	<u>23</u>	<u>4.194</u>
	<b><u>215.090</u></b>	<b><u>4.194</u></b>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	786.107	0
Andre finansielle omkostninger	902.851	325.415
Valutakurstab	<u>2.318</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.691.276</u></b>	<b><u>325.415</u></b>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	51.326	113.366
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>5</u>
	<b><u>51.326</u></b>	<b><u>113.371</u></b>



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	<u>21.879.648</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>21.879.648</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	4.715.402
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>4.715.402</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>26.595.050</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.772.810	9.589.378	180.342	8.647.516
Deposita	<u>134.964</u>	<u>298.874</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>9.907.774</u></u></b>	<b><u><u>9.888.252</u></u></b>	<b><u><u>180.342</u></u></b>	<b><u><u>8.647.516</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Clarke Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 2020 eller senere.

Selskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.589, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 20.928. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 757, er der givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.237, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.200 deponeret til sikkerhed for bankgæld og ejerpantebreve på i alt t.kr. 10 deponeret til sikkerhed for ejerforening mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.027 er i selskabets besiddelse.

Derudover har selskabet ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jonas Emil Geering Hoffenberg

Direktør

Serienummer: 45e611a0-78cd-4831-a4c2-46846ad08409

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-05-08 09:06:34 UTC



## Palle Mørch

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 32327249

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 363662e2-6b9b-43ca-a65b-b98621dd970c

IP: 62.116.xxx.xxx

2024-05-08 09:11:50 UTC



## Jonas Emil Geering Hoffenberg

Dirigent

Serienummer: 45e611a0-78cd-4831-a4c2-46846ad08409

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-05-08 09:14:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 02011-EXZ3E-ZLY51-7Q280-36MIW-DNCDU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**