

## **Guldhammer Ejendomme ApS**

Torvegade 23, 5600 Faaborg

**CVR-nr. 40 06 84 30**

**Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. maj 2020

---

Kenneth Guldhammer  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 4. december 2018 - 31. december 2019	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. december 2018 - 31. december 2019 for Guldhammer 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. december 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 6. maj 2020

### Direktion

Kenneth Guldhammer

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Guldhammer Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Guldhammer Ejendomme ApS for regnskabsåret 4. december 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. december 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### 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.

Odense, den 6. maj 2020

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne6513

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Guldhammer Ejendomme ApS Torvegade 23 5600 Faaborg CVR-nr.: 40 06 84 30 Regnskabsperiode: 4. december 2018 - 31. december 2019 Stiftet: 4. december 2018 Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
Direktion	Kenneth Guldhammer
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med byggeri, udlejning, køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 74.042, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 124.042.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

### 4. december 2018 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	4/12 2018 - 31/12 2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>201.646</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>191.646</b>
Finansielle indtægter	2	265
Finansielle omkostninger	3	-92.568
<b>Resultat før skat</b>		<b>99.343</b>
Skat af årets resultat	4	-25.301
<b>Årets resultat</b>		<b>74.042</b>
Overført resultat		74.042
		<b>74.042</b>



**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		2.022.720
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.022.720</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.022.720</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		74.219
<b>Tilgodehavender</b>		<b>74.219</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>74.219</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.096.939</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		74.042
<b>Egenkapital</b>		<b>124.042</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>11.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.042.941
Andre kreditinstitutter		438.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.481.647</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	204.600
Kreditinstitutter		103.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.201
Selskabsskat		14.201
Anden gæld		66.616
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>480.150</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.961.797</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.096.939</b>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 4. december	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	74.042	74.042
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>74.042</b>	<b>124.042</b>

## Noter

	4/12 2018 - 31/12 2019
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	265
	<b>265</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	521
Andre finansielle omkostninger	92.047
	<b>92.568</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	14.201
Årets udskudte skat	11.100
	<b>25.301</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 4. december	0
Tilgang i årets løb	2.032.720
Kostpris 31. december	<u>2.032.720</u>
Af- og nedskrivninger 4. december	0
Årets afskrivninger	10.000
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>10.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>2.022.720</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 4. december kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.102.541	59.600	851.600
Andre kreditinstitutter	0	583.706	145.000	0
	<b>0</b>	<b>1.686.247</b>	<b>204.600</b>	<b>851.600</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kenneth Faaborg Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.150, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.040.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 800 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Selskabet har overfor ejerforeningen Torvegade 23 udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 40 i ovenstående grunde og bygninger.

Der er af selskabet stillet selvskydnerkaution overfor Sparekassen Sjælland-Fyn for alt mellelværende i koncernen. Det samlede mellemværende udgør t.kr. 1.769.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Guldhammer Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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.

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 huslejeindtægter med fradrag af ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Øvrige bygninger	50	år
------------------	----	----



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### Gældsforpligtelser

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.