



SVANEKE REVISION

GODKENDTE REVISORER

*Gudhjem Udlejning ApS
Stationsvej 7
3760 Gudhjem*

CVR-nummer: 74 79 60 28

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(39. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/4 2023

Thomas Lind-Holm
Dirigent

BORGERGADE 3
3740 SVANEKE
TLF: +45 5649 6032
FAX: +45 5649 6832
WWW.SVANEKE-REVISION.DK
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911
IBAN: DK2220006894141911
SWIFT: NDEADKKK
CVR: 38294539

DANSKE
REVISORER

FSR*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Noter.....	15

LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Gudhjem Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

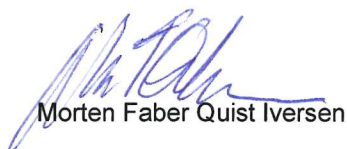
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gudhjem, den 24/ 2023

Direktion

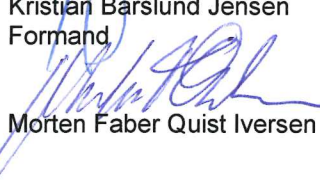


Morten Faber Quist Iversen

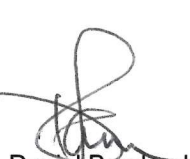
Bestyrelse



Kristian Barslund Jensen
Formand



Morten Faber Quist Iversen



Daniel Barslund



Thomas Lind-Holm



Jesper Møller Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Gudhjem Udlejning ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gudhjem Udlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Svaneke, den 20 / 4 2023

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539



Joan Gerdes Davies
Statsautoriseret revisor
mne34287

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Gudhjem Udlejning ApS Stationsvej 7 3760 Gudhjem Telefon: 56 48 51 17 E-mail: jmg@jmg-as.dk CVR-nr.: 74 79 60 28 Stiftet: 1. oktober 1984 Kommune: Bornholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kristian Barslund Jensen, formand Daniel Barslund Jesper Møller Nielsen Morten Faber Quist Iversen Thomas Lind-Holm
Direktion	Morten Faber Quist Iversen
Advokat	Advodan Roskilde Algade 43, 1. 4000 Roskilde
Revisor	Svaneke Revision I/S Borgergade 3 3740 Svaneke
Ejerforhold	Gudhjem Holding ApS, Stationsvej 7, 3760 Gudhjem

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive virksomhed med udlejning af faste ejendomme samt driftsmateriel til virksomheder inden for bygge- og entreprenørbranchen, ligesom selskabet har til formål at købe og sælge faste ejendomme af enhver art. Endvidere har selskabet til formål at drive investerings- og finansieringsvirksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 91.960, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 16.465.605 og en egenkapital på kr. 8.300.630.

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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Gudhjem Udlejning ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50.000 - 296.000
Større driftsmateriel	5-7 år	0 - 300.000
Mindre driftsmateriel	3-4 år	0 - 25.000

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	2.559.717	2.826.942
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.342.248	-2.172.394
DRIFTSRESULTAT	217.469	654.548
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	61.832	144.341
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-7.096	-4.291
Andre finansielle omkostninger	-176.514	-127.231
RESULTAT FØR SKAT	95.691	667.367
Skat af årets resultat.....	-3.731	-149.927
ÅRETS RESULTAT	91.960	517.440
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	91.960	517.440
DISPONERET IALT	91.960	517.440

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
1 Grunde og bygninger	6.333.465	4.575.762
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.199.333	7.419.708
Materielle anlægsaktiver	15.532.798	11.995.470
ANLÆGSAKTIVER	15.532.798	11.995.470
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 561.551	 300.164
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	316.793	3.898.385
Selskabsskat	19.690	0
Andre tilgodehavender	6.961	6.770
Tilgodehavender	904.995	4.205.319
Likvide beholdninger	27.812	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	932.807	4.205.319
 AKTIVER	 16.465.605	 16.200.789

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat.....	8.100.630	8.008.670
EGENKAPITAL	8.300.630	8.208.670
Hensættelse til udskudt skat	1.466.289	1.442.868
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.466.289	1.442.868
Prioritetsgæld	3.259.947	2.275.163
Kreditinstitutter.....	514.952	475.692
Leasingforpligtelser	1.603.377	1.002.710
2 Langfristede gældsforpligtelser	5.378.276	3.753.565
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	771.407	899.484
Gæld til tilknyttede virksomheder	424.428	321.170
Selskabsskat	0	337.282
Anden gæld	124.575	1.237.750
Kortfristede gældsforpligtelser	1.320.410	2.795.686
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.698.686	6.549.251
PASSIVER	16.465.605	16.200.789
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	<i>Grunde og bygninger</i>	<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	8.998.323	31.043.073
Tilgang i årets løb.....	0	3.551.413
Afgang i årets løb.....	0	-606.500
Kostpris 31. december 2022	8.998.323	33.987.986
Af-/nedskrivninger, primo.....	-2.425.608	-23.623.364
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	158.834
Årets af-/nedskrivninger.....	-239.250	-1.324.123
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-2.664.858	-24.788.653
Materielle anlægsaktiver ialt	6.333.465	9.199.333
Heraf finansielle leasingaktiver.....	0	4.130.922

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.504.762	3.528.647	268.700	2.406.000
Kreditinstitutter.....	555.692	594.952	80.000	0
Leasingforpligtelser.....	1.592.596	2.026.084	422.707	0
	4.653.050	6.149.683	771.407	2.406.000

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet (administrationsselskabet) er Ocean Prawns Holding 2019 ApS, Cvr. 40956840.

NOTER

2022

2021

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut kr. 641.568 er der givet pant i grund og bygninger Viggo Kuresvej 2, Gudhjem, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.135.900.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut kr. 1.1.742.598 er der givet pant i grund og bygninger Stationsvej 7, Gudhjem, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.009.920.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut kr. 1.251.044 er der givet pant i grund og bygninger Kirkebyen 44, Hasle, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.953.550.

Til sikkerhed for bankgæld er der i matr. nr. 298 A, 298 B, 298 C, 298 D og 297 B er tinglyst ejerpantebrev kr. 1.000.000.

Solidarisk selvskyldner kaution for Entreprenørfirmaet Jens Møller Gudhjem A/S og Gudhjem Holding ApS's engagement med pengeinstitut.

Selskabet har endvidere stillet virksomhedspant på nominelt kr. 4.500.000 for bankgæld samt Entreprenørfirmaet Jens Møller Gudhjem A/S og Gudhjem Holding ApS' engagement med pengeinstitut. Virksomhedspantet omfatter driftsinventar og -materiel, som på balancetidspunktet udgør en bogført værdi på kr. 5.068.411.

Endvidere har selskabet kautioneret for byggegarantier i Tryg Garanti med kr. 11.545.537 for Entreprenørfirmaet Jens Møller Gudhjem A/S