

GULDMANN INVEST ApS

Graham Bells Vej 23
8200 Aarhus N

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/02/2019

Michael G. Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

GULDMANN INVEST ApS
Graham Bells Vej 23
8200 Aarhus N

CVR-nr: 31274982
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2, 18
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017194999

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Guldmann Invest 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N., den 26/02/2019

Direktion

Carsten Guldmann
Direktør

Jørgen Guldmann
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GULDMANN INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GULDMANN INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, 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 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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:

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. 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.

Aarhus N., 26/02/2019

Henrik Vedel , mne10052
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Søren Alsen Lauridsen , mne40040
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer og udlejer ejendomme, og herudover har selskabet foretaget investeringer i tilknyttede og associerede virksomheder med aktiviteter inden for ejendomsudlejning og ejendomshandel samt miljørådgivning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling. Selskabets aktiver i form af udlejningsejendomme undergår periodiske, uafhængige vurderinger, der understøtter målingen heraf.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer, der ikke har nogen påvirkning på resultatet.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 25 år med 0 - 50% i scrapværdi.
Installationer i bygninger	25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		6.194.407	6.080.118
Eksterne omkostninger		-245.195	-253.719
Bruttoresultat		5.949.212	5.826.399
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.814.057	-1.814.057
Resultat af ordinær primær drift		4.135.155	4.012.342
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.847.266	1.949.499
Andre finansielle indtægter	1	196.593	172.061
Øvrige finansielle omkostninger		-475.440	-618.867
Ordinært resultat før skat		5.703.574	5.515.035
Skat af årets resultat	2	-848.447	-483.129
Årets resultat		4.855.127	5.031.906
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		1.855.127	2.031.906
I alt		4.855.127	5.031.906

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		60.986.818	62.800.875
Materielle anlægsaktiver i alt	3	60.986.818	62.800.875
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.071.941	9.909.766
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.728.254	3.243.164
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	14.800.195	13.152.930
Anlægsaktiver i alt		75.787.013	75.953.805
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.534.814	11.342.018
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.300.000	1.991.896
Andre tilgodehavender		1.375	12.375
Tilgodehavender i alt		16.836.189	13.346.289
Likvide beholdninger		743.465	98.013
Omsætningsaktiver i alt		17.579.654	13.444.302
Aktiver i alt		93.366.667	89.398.107

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		35.737.271	33.882.144
Forslag til udbytte		3.000.000	3.000.000
Egenkapital i alt		38.862.271	37.007.144
Hensættelse til udskudt skat	5	6.150.092	6.154.930
Hensatte forpligtelser i alt		6.150.092	6.154.930
Gæld til realkreditinstitutter		32.772.542	34.737.281
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	32.772.542	34.737.281
Gæld til realkreditinstitutter		2.490.530	2.811.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.120.934	4.743.474
Skyldig selskabsskat		853.262	793.735
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.099.036	3.132.095
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.581.762	11.498.752
Gældsforpligtelser i alt		48.354.304	46.236.033
Passiver i alt		93.366.667	89.398.107

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	33.882.144	3.000.000	37.007.144
Betalt udbytte			-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat		1.855.127	3.000.000	4.855.127
Egenkapital, ultimo	125.000	35.737.271	3.000.000	38.862.271

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	196.593	172.061
Øvrige finansielle indtægter	0	0
	<u>196.593</u>	<u>172.061</u>

2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	853.285	797.127
Ændring af udskudt skat	(4.838)	(12.758)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(301.240)
	<u>848.447</u>	<u>483.129</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 01.10.2017	<u>75.745.611</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30.09.2018	<u>75.745.611</u>
Af- og nedskrivning 01.10.2017	(12.944.736)
Afgang	0
Årets afskrivning	(1.814.057)
Af- og nedskrivning 30.09.2018	<u>(14.758.793)</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2018	<u>60.986.818</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2017	62.800.875

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris 01.10.2017	5.317.000	6.750.000
Tilgang	0	0
Kostpris 30.09.2018	5.317.000	6.750.000
Værdireguleringer 01.10.2017	4.592.765	(3.506.836)
Afskrivning goodwill	0	(16.452)
Nedskrivning af tilgodehavende	0	0
Modtaget udbytte	0	(200.000)
Andel i årets resultat	1.162.176	701.542
Værdireguleringer 30.09.2018	5.754.941	(3.021.746)
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2018	11.071.941	3.728.254
I den regnskabsmæssige værdi indgår koncerngoodwill med	0	49.354
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2017	9.909.765	3.243.164

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Lystrupvej 50 ApS, Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Otte Ruds Gade 7 ApS, Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Otte Ruds Gade 90 ApS, Aarhus	100%

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
EUS Invest ApS, Aarhus,	20%
Ejlskov Consult A/S, Aarhus	50%

5. Hensættelse til udskudt skat

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Grunde og bygninger	6.150.092	6.154.930
	6.150.092	6.154.930

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.490.530	2.811.448
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	32.772.542	34.737.281
	35.263.072	37.548.729
Efter mere end 5 år forfalder	22.854.778	18.948.125

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	60.986.818	62.800.875

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 delvis solidarisk og delvis subsidiært for indkomstskatter mv. for det sambeskattede selskab og fra og med 01.07.2012 ligeledes delvis solidarisk og delvis subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for dette selskab. Den samlede nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskab.

9. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Guldmann Invest ApS indgår i koncernregnskabet for Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S, CVR-nr. 73 43 81 28.