

# **GULDMANN INVEST ApS**

Graham Bells Vej 23  
8200 Aarhus N

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

**20/02/2017**

**Michael G. Nielsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

GULDMANN INVEST ApS  
Graham Bells Vej 23  
8200 Aarhus N

CVR-nr: 31274982  
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

**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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N., den 20/02/2017

## Direktion

Carsten Guldmann

Jørgen Guldmann

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i GULDMANN INVEST ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GULDMANN INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus N., 20/02/2017

Henrik Vedel  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Søren Alsen Lauridsen  
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.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 3.575 t.kr., hvilket er i overensstemmelse med det forventede. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 31.975 t.kr. pr. 30.09.2016.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Selskabet har i perioden opløst datterselskabet Rib Event ApS.

## 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.

Endvidere er tilvalgt bestemmelserne om anlægsnoter samt visse andre bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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.

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	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.

Nettoposkrivning 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 nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....		5.774.317	5.077.002
Eksterne omkostninger .....		-201.380	-155.982
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>5.572.937</b>	<b>4.921.020</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.768.065	-1.456.333
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.804.872</b>	<b>3.464.687</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		778.809	709.557
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		145.177	777.470
Andre finansielle indtægter .....	1	221.403	221.136
Øvrige finansielle omkostninger .....		-631.476	-694.074
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.318.785</b>	<b>4.478.776</b>
Skat af årets resultat .....	2	-743.784	-977.001
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.575.001</b>	<b>3.501.775</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.575.001	3.501.775
<b>I alt .....</b>		<b>3.575.001</b>	<b>3.501.775</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		64.851.611	62.269.232
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>64.851.611</b>	<b>62.269.232</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		8.813.158	7.899.269
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		2.575.353	2.580.176
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>11.388.511</b>	<b>10.479.445</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>76.240.122</b>	<b>72.748.677</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	216.743
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.833.935	4.254.721
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		3.625.000	4.212.454
Andre tilgodehavender .....		628.704	595.141
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>9.087.639</b>	<b>9.279.059</b>
Likvide beholdninger .....		14.680	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.102.319</b>	<b>9.279.059</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>85.342.441</b>	<b>82.027.736</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	125.000	125.000
Overført resultat .....		31.850.238	28.275.237
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>31.975.238</b>	<b>28.400.237</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	7	6.167.687	6.104.272
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>6.167.687</b>	<b>6.104.272</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		37.768.129	37.145.638
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>37.768.129</b>	<b>37.145.638</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.757.977	1.639.386
Gæld til banker .....		0	489.179
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.584.657	5.035.721
Skyldig selskabsskat .....		981.586	826.108
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.107.167	2.387.195
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.431.387</b>	<b>10.377.589</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>47.199.516</b>	<b>47.523.227</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>85.342.441</b>	<b>82.027.736</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	56.403	221
Øvrige finansielle indtægter	165.000	0
	<u>221.403</u>	<u>221</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Aktuel skat	680.369	742
Ændring af udskudt skat	63.415	235
	<u>743.784</u>	<u>977</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 01.10.2015	71.692.636
Tilgang	4.350.444
Afgang	0
<b>Kostpris 30.09.2016</b>	<b><u>76.043.080</u></b>
Af- og nedskrivning 01.10.2015	(9.423.404)
Afgang	0
Årets afskrivning	(1.768.065)
<b>Af- og nedskrivning 30.09.2016</b>	<b><u>(11.191.469)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016</b>	<b><u>64.851.611</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2015	62.639.233

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris 01.10.2015	5.267.001	6.750.000
Afgang	(1)	0
<b>Kostpris 30.09.2016</b>	<b>5.267.000</b>	<b>6.750.000</b>
Værdireguleringer 01.10.2015	2.632.268	(4.169.824)
Afskrivning goodwill	0	(29.248)
Nedskrivning af tilgodehavende	(135.081)	0
Modtaget udbytte	0	(150.000)
Andel i årets resultat	778.809	174.425
<b>Værdireguleringer 30.09.2016</b>	<b>3.546.158</b>	<b>(4.024.647)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016</b>	<b>8.813.158</b>	<b>2.575.353</b>
<b>I den regnskabsmæssige værdi indgår koncerngoodwill med</b>	<b>0</b>	<b>87.741</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09.2015</b>	<b>7.899.269</b>	<b>2.580.176</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Lystrupvej 50 ApS, Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Otte Ruds Gade 7 ApS, Aarhus	100%

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
MGN Invest 1 ApS, Aarhus, (reelt 25% på grund af beholdning af egne anparter i selskabet)	20%
Ejlskov Consult A/S, Aarhus	50%

## 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125.000 anparter a 1,00 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 30.09.2011.	125.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>

## 6. Egenkapital i alt

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Egenkapital 01.10.2015	125.000	28.275.237	28.400.237
Årets resultat	0	3.575.001	3.575.001
Værdireguleringer af sikringsinstrumenter	0	0	0
<b>Egenkapital 30.09.2016</b>	<b>125.000</b>	<b>31.850.238</b>	<b>31.975.238</b>

## 7. Hensættelse til udskudt skat

	2015/2016 kr.	2014/2015 t.kr.
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Underskudsfrømsel vedr. grunde og bygninger	6.167.687	6.104
	<b>6.167.687</b>	<b>6.104</b>

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015/2016 kr.	2014/2015 t.kr.
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.757.977	2.129
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	37.768.129	37.146
	<b>39.526.106</b>	<b>39.275</b>
Efter mere end 5 år forfalder	22.216.193	23.672



## 9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2015/2016	2014/2015
	kr.	t.kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Til sikkerhed for bankgæld i søsterselskabet V. Guldmann A/S er stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve nom. 8.400 t.kr. i selskabets ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<b>64.806.611</b>	<b>62.269</b>

## 10. 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.

## 11. 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.