

GULDMANN INVEST ApS

Graham Bells Vej 23
8200 Aarhus N

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

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

27/02/2018

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: 01/10/2016 - 30/09/2017

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2, 21
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017194999

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N., den 26/02/2018

Direktion

Carsten Guldmann

Jørgen Guldmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GULDMANN INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GULDMANN INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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., 26/02/2018

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 5.032 t.kr., hvilket er i overensstemmelse med det forventede. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 37.007 t.kr. pr. 30.09.2017.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

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.

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.

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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		6.080.118	5.774.317
Eksterne omkostninger		-253.719	-201.380
Bruttoresultat		5.826.399	5.572.937
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.831.335	-1.768.065
Resultat af ordinær primær drift		3.995.064	3.804.872
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.949.499	923.986
Andre finansielle indtægter	1	172.061	221.403
Øvrige finansielle omkostninger		-601.589	-631.476
Ordinært resultat før skat		5.515.035	4.318
Skat af årets resultat	2	-483.129	-743.784
Årets resultat		5.031.906	3.575.001
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Overført resultat		2.031.906	3.575.001
I alt		5.031.906	3.501.775

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		63.020.275	64.851.611
Materielle anlægsaktiver i alt	3	63.020.275	64.851.611
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.909.766	8.813.158
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.243.164	2.575.353
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	13.152.930	11.388.511
Anlægsaktiver i alt		76.173.205	76.240.122
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.342.018	4.833.935
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.991.896	3.625.000
Andre tilgodehavender		12.375	628.704
Tilgodehavender i alt		13.346.289	9.087.639
Likvide beholdninger		98.013	14.680
Omsætningsaktiver i alt		13.444.302	9.102.319
Aktiver i alt		89.617.507	85.342.441

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		33.882.144	31.850.238
Forslag til udbytte		3.000.000	0
Egenkapital i alt		37.007.144	31.975.238
Hensættelse til udskudt skat	6	6.154.930	6.167.687
Hensatte forpligtelser i alt		6.154.930	6.167.687
Gæld til realkreditinstitutter		34.956.682	37.768.129
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	34.956.682	37.768.129
Gæld til realkreditinstitutter		2.811.448	1.757.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.743.474	3.584.657
Skyldig selskabsskat		793.735	981.586
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.132.094	3.107.167
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.498.751	9.431.387
Gældsforpligtelser i alt		46.455.433	47.199.516
Passiver i alt		89.617.507	85.342.441

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	31.850.238	0	31.975.238
Årets resultat	0	2.031.906	3.000.000	5.031.906
Egenkapital, ultimo	125.000	33.882.144	3.000.000	37.007.144

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	131.630	56.403
Øvrige finansielle indtægter	0	165.000
	<u>131.630</u>	<u>221.403</u>

2. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	797.127	680.369
Ændring af udskudt skat	-12.758	63.415
Regulering vedrørende tidligere år	-301.240	0
	<u>483.129</u>	<u>743.784</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 01.10.2016	<u>76.043.080</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30.09.2017	<u>76.043.080</u>
Af- og nedskrivning 01.10.2016	(11.191.469)
Afgang	0
Årets afskrivning	(1.831.335)
Af- og nedskrivning 30.09.2017	<u>(13.022.805)</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2017	<u>63.020.275</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016	64.851.611

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris 01.10.2016	5.267.000	6.750.000
Tilgang	50.000	0
Kostpris 30.09.2017	5.317.000	6.750.000
Værdireguleringer 01.10.2016	3.546.158	(4.174.647)
Afskrivning goodwill	0	(21.935)
Nedskrivning af tilgodehavende	(135.081)	0
Modtaget udbytte	0	(100.000)
Andel i årets resultat	1.181.687	789.747
Værdireguleringer 30.09.2017	4.592.765	(3.506.836)
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2017	9.909.765	3.243.164
I den regnskabsmæssige værdi indgår koncerngoodwill med	0	65.806
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016	8.813.158	2.575.353

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. Registreret kapital mv.

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

	2016/17 kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste seks regnskabsår:	
Anpartskapital 30.09.2011.	125.000
Anpartskapital ultimo	125.000

6. Hensættelse til udskudt skat

	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Grunde og bygninger	6.154.930	6.167.687
	6.154.930	6.167.687

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.811.448	1.757.977
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	34.956.688	37.768.129
	37.768.136	39.526.106
Efter mere end 5 år forfalder	18.948.125	22.216.193

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2016/2017	2015/2016
	kr.	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	63.020.275	64.851.611

9. 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.

10. 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.