

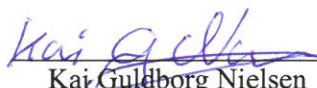
*Guldborg Invest ApS  
Irene Holms Vej 2  
9380 Vestbjerg*

*CVR-nr: 31 58 91 69*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/5 2019

  
Kaj Guldborg Nielsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsesberetning .....	3

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Guldborg Invest ApS  
Irene Holms Vej 2  
9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 31 58 91 69  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kai Guldborg Nielsen

**Pengeinstitut**

Dronninglund Sparekasse  
Søndergade 10A  
9320 Hjallerup

**Revisor**

Pandrup Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Klokkestøbervej 2  
9490 Pandrup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i fast ejendom samt al dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

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.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Guldborg Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 29/5 2019

### Direktion

Kai Guldborg Nielsen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Guldborg Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Guldborg Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 24/5 2019

**Pandrup Revision ApS**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr.: 38897713

Ole Bjørn Andersen  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne11724

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Guldborg Invest ApS for 2018 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**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger såsom vedligeholdelse og afskrivninger samt drift, administration og styring af produktionsapparat.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

Aktiver med en kostpris pr. enhed på under 13.500 kr. indregnes i omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>273.492</b>	<b>283.654</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-66.682	-59.957
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>206.810</b>	<b>223.697</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-121.850	-109.889
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>84.960</b>	<b>113.808</b>
Skat af årets resultat.....	-18.692	-17.413
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>66.268</b>	<b>96.395</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	66.268	96.395
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>66.268</b>	<b>96.395</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
2 Grunde og bygninger .....	2.128.424	2.185.818
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	220.013	229.301
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.348.437</b>	<b>2.415.119</b>
Deposita .....	78.000	78.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>78.000</b>	<b>78.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.426.437</b>	<b>2.493.119</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....	86.000	0
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>86.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	850
Andre tilgodehavender .....	0	6.862
Periodeafgrænsningsposter .....	0	15.917
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>23.629</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>86.000</b>	<b>23.629</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.512.437</b>	<b>2.516.748</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	171.555	105.286
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>296.555</b>	<b>230.286</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	53.827	35.135
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>53.827</b>	<b>35.135</b>
Prioritetsgæld.....	772.722	818.099
Kreditinstitutter.....	1.091.000	1.175.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.863.722</b>	<b>1.993.099</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	129.378	128.952
Kreditinstitutter.....	115.517	56.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	44.016	66.956
Anden gæld.....	3.544	1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	5.878	5.878
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>298.333</b>	<b>258.228</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.162.055</b>	<b>2.251.327</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.512.437</b>	<b>2.516.748</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2018	2017	
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger .....	57.394	52.034	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	9.288	7.923	
	<b>66.682</b>	<b>59.957</b>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo .....	2.702.922	445.332	
Tilgang i årets løb .....	0	0	
Afgang i årets løb .....	0	0	
Kostpris 31. december 2018	2.702.922	445.332	
Af-/nedskrivninger, primo .....	-517.104	-216.031	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	
Årets af-/nedskrivninger .....	-57.394	-9.288	
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	-574.498	-225.319	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>2.128.424</b>	<b>220.013</b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	105.286	66.269	171.555
	<b>230.286</b>	<b>66.269</b>	<b>296.555</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	863.052	818.100	45.378	237.141
Kreditinstitutter .....	1.259.000	1.175.000	84.000	755.000
	<u>2.122.052</u>	<u>1.993.100</u>	<u>129.378</u>	<u>992.141</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har indgået leje/leasingaftale på ny vaskemaskine. Aftalen løber i yderligere 3 år med en månedlig afgift beregnet på grundlag af antal vask. Selskabet har forpligtet sig til at betale for minimum 60.000 vask i perioden.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst pant til DLR Realkredit hovedstol kr. 953.000 rentetilpasningslån 20 år. Desuden har Dronninglund Sparekasse ejerpantebreve nom. kr. 1.600.000 til sikkerhed for alt gæld.