

# **GULDBORG INVEST ApS**

Irene Holms Vej 2  
9380 Vestbjerg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**28/04/2017**

**Kai Guldborg Nielsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** GULDBORG INVEST ApS  
Irene Holms Vej 2  
9380 Vestbjerg  
Telefonnummer: 41161793  
CVR-nr: 31589169  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Dronninglund Sparekasse

**Revisor** REVISIONSFIRMAET OLE DAHL  
Overblikket 2  
9000 Aalborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 11328881  
P-enhed: 1000218242

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Guldborg Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 28/04/2017

## Direktion

Kai Guldborg Nielsen

Karsten Guldborg

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

### Revision af åreregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i GULDBORG INVEST ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GULDBORG INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Aalborg, 28/04/2017

Ole Dahl  
Registreret revisor FSR  
REVISIONSFIRMAET OLE DAHL  
CVR: 11328881

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været tilfredsstillende og der forventes ligeledes et positivt resultat i det kommende år.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2016 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Finansielle poster

Finansielle poster og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skatter

Skatter består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat samt evt. reguleringer fra tidligere år.

## BALANCEN

### Ejendom

Ejendom måles til anskaffelsessum incl. forbedringer med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme afskrives over 40 år

### Driftsmidler.

Driftsmidler måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidlerne afskrives over 5-20 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>276.927</b>	<b>280.114</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-71.387	-121.309
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>205.540</b>	<b>158.805</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-159.604	-168.117
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>45.936</b>	<b>-9.312</b>
Skat af årets resultat .....		-9.587	2.428
<b>Årets resultat</b> .....		<b>36.349</b>	<b>-6.884</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		36.349	-6.884
<b>I alt</b> .....		<b>36.349</b>	<b>-6.884</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		2.237.852	2.292.566
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		200.082	216.755
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>2.437.934</b>	<b>2.509.321</b>
Deposita .....		78.000	78.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>78.000</b>	<b>78.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.515.934</b>	<b>2.587.321</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		5.801	0
Andre tilgodehavender .....		0	484.147
Periodeafgrænsningsposter .....		9.147	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>14.948</b>	<b>484.147</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>14.948</b>	<b>484.147</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.530.882</b>	<b>3.071.468</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		8.889	-27.460
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>133.889</b>	<b>97.540</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		17.722	8.135
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>17.722</b>	<b>8.135</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		863.051	907.580
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>863.051</b>	<b>907.580</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		44.529	45.420
Gæld til banker .....		1.371.750	1.972.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		82.246	39.398
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		17.695	1.116
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.516.220</b>	<b>2.058.213</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.379.271</b>	<b>2.965.793</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.530.882</b>	<b>3.071.468</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	-27.460	97.540
Årets resultat .....		36.349	36.349
Egenkapital, ultimo .....	125.000	8.889	133.889

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	2.702.922	408.188
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.702.922</b>	<b>408.188</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-410.356	-191.433
Årets afskrivning	-54.714	-16.673
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-465.070</b>	<b>-208.106</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.237.852</b>	<b>200.082</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	907.580	44.529	863.051	678.679
	<b>907.580</b>	<b>44.529</b>	<b>863.051</b>	<b>678.679</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leje/leasing aftale på ny vaskemaskine. Leasingaftalen løber i yderligere 5 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.

#### **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er dergivet pant i grund og bygninger. Ejerpantebrev kr. 1.600.000 med pant ejendommen ligger til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.