

GULDBERG BOLIG A/S

Terp Skovvej 111
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2018

Palle Neistkov
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	GULDBERG BOLIG A/S Terp Skovvej 111 8270 Højbjerg
	CVR-nr: 35657878 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nykredit Bank 8000 Århus C DK Danmark
Revisor	Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor Mindet 2, 4 tv 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 29048061 P-enhed: 1011802210

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Guldborg Bolig A/S
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Det er vores opfattelse, årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23/05/2018

Direktion

Jens Palle Neistskov

Bestyrelse

Jens Palle Neistskov

Finn Brogaard

Knud Erik Rasmussen

Gert Vinther Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Guldborg Bolig A/S

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Guldborg Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revision af regnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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 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

Mit 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 yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- identificerer og vurderer jeg 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 tilstrækkelig og egnet til at danne grundlag for min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige fejlinformationer 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 jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-

handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- tager jeg 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 jeg, 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 jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan forsætte driften

- tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af likvidationsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om likvidationsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som jeg identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetning. Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetning, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, 23/05/2018

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør 4.286 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2017 16.550 tkr., svarende til 33% af balancen.
Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 20 lejemål i 9-12 måneder.
Der er afhændet én af selskabets ejendomme.
Årets resultat er tilfredsstillende.
Årets resultat foreslåes overført med -1.713 tkr. til andre reserver og 6 mio. kr udbetalt som udbytte.
Resultatet for år 2018 forventes at blive et overskud på ca. 500 tkr. før værdiregulering af ejendomme.
Begivenheder efter balancedagen og frem til regnskabsårets afslutning
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten for Guldborg Bolig A/S er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Årsregnskabet er bortset fra indregningen af værdiansættelse af gæld aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Gæld måles til amortiseret kostpris. Tidligere anvendtes dagsværdi. Ændringen har ikke påvirket årets resultat og egenkapital væsentligt i 2017.

Den anvendte regnskabspraksis er følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt ved udlejning af ejendomme.

Afskrivning inventar

Inventar afskrives over 5 år.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsomkostninger for ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til udlejning og administration af ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statutidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.
Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme
Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statutidspunktet.
Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statutidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.
Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.
Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.
Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende værdipapirer.
Skat af årets resultat
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.
BALANCEN
Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.
Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.
Dagsværdien opgøres ved systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.
Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme."
Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.
Inventar
Inventar optages til anskaffelsessværdi fratrukket afskrivning over aktivets forventede levetid, som er sat til 5 år.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.
Egenkapital - udbytte
Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under genkapitale.
Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.
Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.
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 indkomst samt betalte acontoskatter.
Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		2.532.539	2.468.973
Eksterne omkostninger		-796.435	-709.482
Bruttoresultat		1.736.104	1.759.491
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-31.540	-31.540
Resultat af ordinær primær drift		1.704.564	1.727.951
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.086.015	28.320
Andre finansielle indtægter		-865.241	-993.158
Øvrige finansielle omkostninger		3.559.608	
Ordinært resultat før skat		5.484.946	763.113
Skat af årets resultat		-1.198.368	-168.399
Årets resultat		4.286.578	594.714
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		6.000.000	1.000.000
Overført resultat		-1.713.422	-405.286
I alt		4.286.578	594.714

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		41.092.972	50.085.763
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.100	115.640
Materielle anlægsaktiver i alt	1	41.177.072	50.201.403
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	216.496
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	216.496
Anlægsaktiver i alt		41.177.072	50.417.899
Andre tilgodehavender		6.753.618	813
Tilgodehavender i alt		6.753.618	813
Likvide beholdninger		815.132	1.135.832
Omsætningsaktiver i alt		7.568.750	1.136.645
Aktiver i alt		48.745.822	51.554.544

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		7.898.626	7.898.626
Andre reserver		2.651.982	4.365.404
Forslag til udbytte		6.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		16.550.608	13.264.030
Hensættelse til udskudt skat		920.278	556.416
Hensatte forpligtelser i alt		920.278	556.416
Gæld til realkreditinstitutter		29.178.546	36.467.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt		29.178.546	36.467.601
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	300.000
Skyldig selskabsskat		812.293	129.399
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		984.097	837.098
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.096.390	1.266.497
Gældsforpligtelser i alt		31.274.936	37.734.098
Passiver i alt		48.745.822	51.554.544

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	7.898.626	4.365.404		12.264.030
Betalt udbytte		-6.000.000	6.000.000	0
Årets resultat		4.286.578		4.286.578
Egenkapital, ultimo	7.898.626	2.651.982	6.000.000	16.550.608

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Inventar
Kostpris primo	47580550	175225
Tilgang	0	0
Afgang	-9582790	0
Kostpris ultimo	37997760	175225
Opskrivninger primo	2505213	
Årets opskrivning	590000	
Opskrivninger ultimo	3095212	
Af- og nedskrivning primo	0	59585
Årets afskrivning	0	31540
Tilbageførsel ved afgang	0	
Af- og nedskrivning ultimo	0	91125
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41092972	84100

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld og ejerpantebreve er tinglyst i selskabets ejendomme.
Ejerpantebreve nom 9,8 mio kr er i selskabets behold.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).