

GULDBERG BOLIG A/S

Terp Skovvej 111
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/05/2016

Palle Neistkov
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	GULDBERG BOLIG A/S Terp Skovvej 111 8270 Højbjerg
	CVR-nr: 35657878 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Nykredit Bank 8000 Århus C DK Danmark
Revisor	Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor Åboulevarden 60, 2 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 29048061 P-enhed: 1011802210

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabs år 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabs år 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11/05/2016

Direktion

Jens Palle Neistskov

Bestyrelse

Jens Palle Neistskov

Finn Brogaard

Knud Erik Rasmussen

Gert Vinther Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Guldborg Bolig A/S

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for Guldborg Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et etårsregnskab, 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision.

Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg 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 revisionshandlinger 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 min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, 11/05/2016

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiekapitalen er i 2015 udvidet med nominelt 6,1 mio kr. til gennemsnitskurs 136.

Årets resultat udgør 2.009 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2015 12.669 tkr., svarende til 24% af balancen.

Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 25 lejemål i 9-12 måneder neder.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Årets resultat foreslås overført med 2.009 tkr. til andre reserver.

Resultatet for år 2016 forventes at blive et overskud på ca. 700 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 2015.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten

for regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Guldberg 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsår 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Guldberg Bolig A/S er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-

flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles på lideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressour-

cer vil frages selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles på lideligt.

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 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 vær-

direguleringer 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 følger af

ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang

til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres på lideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt ved udlejning af ejendom.

Afskrivning inventar

Inventar afskrives over 5 år.

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****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens

købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse

af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

Inventar

Inventar optages til anskaffelseskostpris fratrukket afskrivning over aktivets forventede levetid,

som er sat til 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominalværdi. Værdien

reduceres med nedskrivning til imødekomelse af forventet tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag

af
afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder må les finansielle forpligtelser
til
dagsværdi.
Øvrige gældsforpligtelser må les til nettorealisation sværdi.

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 må les efter den balanceorienterede gælds metode 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.544.196	288.458
Eksterne omkostninger		-505.292	-85.817
Bruttoresultat		1.038.904	202.641
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-28.045	
Resultat af ordinær primær drift		1.010.859	202.641
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		2.253.725	
Andre finansielle indtægter		-685.751	
Øvrige finansielle omkostninger			-75.350
Ordinært resultat før skat		2.578.833	127.291
Skat af årets resultat		-569.623	-31.186
Årets resultat		2.009.210	96.105
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.009.210	96.105
I alt		2.009.210	96.105

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		48.688.333	9.582.790
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		147.180	
Materielle anlægsaktiver i alt	1	48.835.513	9.582.790
Anlægsaktiver i alt		48.835.513	9.582.790
Andre tilgodehavender		40.578	
Tilgodehavender i alt		40.578	
Likvide beholdninger		3.049.524	496.801
Omsætningsaktiver i alt		3.090.102	496.801
Aktiver i alt		51.925.615	10.079.591

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		7.898.626	1.800.000
Andre reserver		4.770.690	450.000
Overført resultat			96.105
Egenkapital i alt	2	12.669.316	2.346.105
Hensættelse til udskudt skat		529.430	7.477
Hensatte forpligtelser i alt		529.430	7.477
Gæld til realkreditinstitutter		25.023.109	7.472.515
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.023.109	7.472.515
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	80.000
Skyldig selskabsskat		47.689	23.709
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.356.071	149.785
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.703.760	253.494
Gældsforpligtelser i alt		38.726.869	7.726.009
Passiver i alt		51.925.615	10.079.591

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Inventar
Kostpris primo	9.582.790	0
Tilgang	37.888.330	175.225
Afgang	0	
Kostpris ultimo	47.471.120	175.225
Opskrivninger primo	0	
Årets opskrivning	1.217.213	
Opskrivninger ultimo	1.217.213	
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	0	28.045
Tilbageførsel ved afgang	0	
Af- og nedskrivning ultimo	0	28.045
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.688.333	147.180

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Andre reserver kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.800.000	546.105	0	2.346.105
Tilgang	6.098.626	2.215.375	0	8.314.001
Årets resultat	0	2.009.210	0	2.009.210
Egenkapital ultimo	7.898.626	4.770.690	0	12.669.316

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

4. 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).