

GULDBERG BOLIG A/S

Terp Skovvej 111
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

22/05/2017

Palle Neistkov
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GULDBERG BOLIG A/S Terp Skovvej 111 8270 Højbjerg Telefonnummer: 35111201 e-mailadresse: palle@arosadmin.dk CVR-nr: 35657878 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/05/2017

Direktion

Jens Palle Neistskov

Bestyrelse

Jens Palle Neistskov

Finn Brogaard

Knud Erik Rasmussen

Gert Vinther Jørgensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Guldborg Bolig A/S

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Guldborg Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 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 tilstrækkeligt 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, dokument-

falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- opnår jeg 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 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 indetificerer 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 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 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, 22/05/2017

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør 595 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2016 13.265 tkr., svarende til 26% af balancen.
Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 25 lejemål i 9-12 måneder.
Årets resultat er tilfredsstillende.
Årets resultat foreslåes overført med -405 tkr. til andre reserver og 1mio. kr udbetalt som udbytte.
Resultatet for år 2017 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 2016.
Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.
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 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 2016.

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.

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

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt 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 kurs-

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

Iventar

Iventar 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationssværdi.

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 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		2.468.973	1.544.196
Eksterne omkostninger		-709.482	-505.292
Bruttoresultat		1.759.491	1.038.904
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-31.540	-28.045
Resultat af ordinær primær drift		1.727.951	1.010.859
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		28.320	2.253.725
Andre finansielle indtægter		-993.158	-685.751
Ordinært resultat før skat		763.113	2.578.833
Skat af årets resultat	1	-168.399	-569.623
Årets resultat		594.714	2.009.210
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	
Overført resultat		-405.286	2.009.210
I alt		594.714	2.009.210

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		50.085.763	48.688.333
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		115.640	147.180
Materielle anlægsaktiver i alt	2	50.201.403	48.835.513
Andre værdipapirer og kapitalandele		216.496	
Finansielle anlægsaktiver i alt		216.496	
Anlægsaktiver i alt		50.417.899	48.835.513
Andre tilgodehavender		813	40.578
Tilgodehavender i alt		813	40.578
Likvide beholdninger		1.135.832	3.049.524
Omsætningsaktiver i alt		1.136.645	3.090.102
Aktiver i alt		51.554.544	51.925.615

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		7.898.626	7.898.626
Andre reserver		4.365.404	4.770.690
Forslag til udbytte		1.000.000	
Egenkapital i alt		13.264.030	12.669.316
Hensættelse til udskudt skat		556.416	529.430
Hensatte forpligtelser i alt		556.416	529.430
Gæld til realkreditinstitutter		36.467.601	25.023.109
Langfristede gældsforpligtelser i alt		36.467.601	25.023.109
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	300.000
Skyldig selskabsskat		129.399	47.689
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		837.098	13.356.071
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.266.497	13.703.760
Gældsforpligtelser i alt		37.734.098	38.726.869
Passiver i alt		51.554.544	51.925.615

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	7.898.626	4.770.690		12.669.316
Årets resultat		-405.286	1.000.000	594.714
Egenkapital, ultimo	7.898.626	4.365.404	1.000.000	13.264.030

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	141.083	47.670
Ændring af udskudt skat	26.986	521.953
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	168.069	569.623

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Inventar
Kostpris primo	47.471.120	0
Tilgang	109.430	175.225
Afgang	0	
Kostpris ultimo	47.580.550	175.225
Opskrivninger primo	1.217.213	
Årets opskrivning	1.288.000	
Opskrivninger ultimo	2.505.213	
Af- og nedskrivning primo	0	28.045
Årets afskrivning	0	31.540
Tilbageførsel ved afgang	0	
Af- og nedskrivning ultimo	0	59.585
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.085.763	115.640

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og ejerantebreve er tinglyst i selskabets ejendom.
Ejerantebreve nom. 9,8 mio kr. er i selskabets behold.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.