



www.addea.dk

Addea Roskilde
Vindingevej 10
4000 Roskilde

Addea København
Hammerensgade 1, 2.
1267 København K

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

Guldmann Ejendomme ApS

Islevdalvej 124
2610 Rødovre
CVR-nr. 37 83 83 14

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 29. maj 2018

Klaus Kjær Guldmann
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Guldmann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 29. maj 2018

Direktion

Klaus Kjær Guldmann
direktør

Tom Guldmann
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Guldmann Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Guldmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

København, den 29. maj 2018

Addea Audit
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35446

Selskabsoplysninger

Selskabet	Guldmann Ejendomme ApS Islevdalvej 124 2610 Rødovre CVR-nr.: 37 83 83 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 29. juni 2016 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemsted: Rødovre
Direktion	Klaus Kjær Guldmann, direktør Tom Guldmann, direktør
Revisor	Addea Audit Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hammerensgade 1, 2. 1267 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Goldmann Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	50 år	30 %
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.144.323	1.153.271
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.144.323	1.153.271
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-183.009	-204.910
Andre driftsomkostninger		<u>-46.679</u>	<u>-47.618</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		914.635	900.743
Resultat før finansielle poster		914.635	900.743
Finansielle indtægter		103.609	0
Finansielle omkostninger		<u>-58.224</u>	<u>-58.332</u>
Resultat før skat		960.020	842.411
Skat af årets resultat	1	<u>-203.158</u>	<u>-185.637</u>
Årets resultat		<u>756.862</u>	<u>656.774</u>
Foreslået udbytte		500.000	500.000
Overført resultat		<u>256.862</u>	<u>156.774</u>
		<u>756.862</u>	<u>656.774</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.857.341	5.827.990
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		313.036	412.288
Materielle anlægsaktiver	2	<u>6.170.377</u>	<u>6.240.278</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.170.377</u>	<u>6.240.278</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		501.250	0
Selskabsskat		17.477	90.148
Tilgodehavender		<u>518.727</u>	<u>90.148</u>
Værdipapirer		594.744	499.063
Værdipapirer		<u>594.744</u>	<u>499.063</u>
Likvide beholdninger		<u>245.941</u>	<u>534.908</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.359.412</u>	<u>1.124.119</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.529.789</u></u>	<u><u>7.364.397</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overkurs ved emission		0	1.114.228
Overført resultat		1.527.864	156.774
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital	3	2.227.864	1.971.002
Hensættelse til udskudt skat		530.842	514.112
Hensatte forpligtelser i alt		530.842	514.112
Gæld til realkreditinstitutter		3.995.109	4.045.158
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.995.109	4.045.158
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	49.880	49.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.891	27.450
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	104.056
Anden gæld		64.417	75.953
Deposita		576.786	576.786
Kortfristede gældsforpligtelser		775.974	834.125
Gældsforpligtelser i alt		4.771.083	4.879.283
Passiver i alt		7.529.789	7.364.397
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virk- somheds- kapital	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	1.114.228	156.774	500.000	1.971.002
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Overførsler, reserver	0	-1.114.228	1.114.228	0	0
Årets resultat	0	0	256.862	500.000	756.862
Egenkapital 31. december 2017	200.000	0	1.527.864	500.000	2.227.864

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	186.428	159.852
Årets udskudte skat	<u>16.730</u>	<u>25.785</u>
	<u>203.158</u>	<u>185.637</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygning- er</u>	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	5.946.928	498.260
Tilgang i årets løb	<u>112.608</u>	<u>500</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>6.059.536</u>	<u>498.760</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	118.938	85.972
Årets afskrivninger	<u>83.257</u>	<u>99.752</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>202.195</u>	<u>185.724</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>5.857.341</u>	<u>313.036</u>

3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.095.038	4.044.989	49.880	3.795.758
	4.095.038	4.044.989	49.880	3.795.758

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.045, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 5.821