

GULDBERG BOLIG A/S

CVR-nr.: 35657878

Elmehøjvej 68
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

09/06/2022

Bo Nørholm
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden GULDBERG BOLIG A/S
Elmehøjvej 68
8270 Højbjerg
e-mailadresse: bon@mindus.dk
CVR-nr: 35657878
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for GULDBERG BOLIG A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus , den 09/06/2022

Direktion

Bo Tornøe Nørholm

Bestyrelse

Finn Brogaard

Gert Vinther Jørgensen

Knud Erik Rasmussen

Jens Palle Neistkov

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -2.293 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2021 6.150 tkr., svarende til 25% af balancen.

Årets resultat er mindre tilfredsstillende.

Selskabets sidste ejendom er afhændet i 2022, hvorefter selskabet forventes likvideret.

Resultatet for år 2022 forventes at blive et overskud.

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 2021.

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.

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

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 vedligeholdelseskostninger for ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til udlejning og administration af ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statustidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statustidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statustidspunktet. 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.

Balance

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.

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, vedligeholdsstand, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 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 egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.212.742	1.568.911
Ejendomsomkostninger		-615.001	-496.198
Administrationsomkostninger		-181.874	-166.890
Bruttoresultat		415.867	1.643.498
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-21.020
Resultat af ordinær primær drift		415.867	1.622.478
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.922.566	737.675
Øvrige finansielle omkostninger		-512.667	-508.093
Ordinært resultat før skat		-3.019.366	1.114.385
Skat af årets resultat		726.024	47.852
Årets resultat		-2.293.342	1.162.237
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	3.500.000
Overført resultat		-2.293.342	-2.337.763
I alt		-2.293.342	1.162.237

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		24.300.000	27.222.566
Materielle anlægsaktiver i alt	1	24.300.000	27.222.566
Anlægsaktiver i alt		24.300.000	27.222.566
Fremstillede varer og handelsvarer		0	14.300.000
Varebeholdninger i alt		0	14.300.000
Udskudte skatteaktiver		56.674	0
Tilgodehavende skat		156.028	0
Tilgodehavender i alt		212.702	0
Likvide beholdninger		53.309	156.703
Omsætningsaktiver i alt		266.011	14.456.703
AKTIVER I ALT		24.566.011	41.679.269

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		7.898.626	7.898.626
Overført resultat		-1.748.957	544.384
Forslag til udbytte			3.500.000
Egenkapital i alt		6.149.669	11.943.010
Hensættelse til udskudt skat		0	666.358
Hensatte forpligtelser i alt		0	666.358
Gæld til realkreditinstitutter		17.805.205	17.797.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.805.205	17.797.675
Gæld til realkreditinstitutter		162.132	10.518.776
Skyldig selskabsskat		0	88.399
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		449.005	665.051
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		611.137	11.272.226
Gældsforpligtelser i alt		18.416.342	29.069.901
PASSIVER I ALT		24.566.011	41.679.269

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Inventar kr.
Kostpris primo	24.775.830	175.225
Tilgang	0	0
Afgang overført til omsætningsaktiver	0	0
Kostpris ultimo	24.775.830	175.225
Opskrivninger primo	2.449.736	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Årets nedskrivning, netto	-2.922.566	0
Opskrivninger ultimo	-475.830	0
Af- og nedskrivning primo	0	175.225
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	175.225
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.300.000	0

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en nettosalgpris opnået i 2022

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

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	0