

# **GULDBERG BOLIG A/S**

Elmehøjvej 68  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

**24/06/2021**

---

**Bo Nørholm**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	GULDBERG BOLIG A/S Elmehøjvej 68 8270 Højbjerg  e-mailadresse: bon@mindus.dk  CVR-nr: 35657878 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvegade 1 8450 Hammel DK Danmark CVR-nr: 36717785 P-enhed: 1020373217

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 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.

Aarhus, den 24/06/2021

## Direktion

Bo Tornøe Nørholm

## Bestyrelse

Finn Brogaard

Gert Vinther Jørgensen

Knud Erik Rasmussen

Jens Palle Neistkov

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GULDBERG BOLIG A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GULDBERG BOLIG A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 for 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

Vores 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 de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi 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 vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation 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 vi 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 vi 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 vi, 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 vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Hammel, 24/06/2021

Johannes Gotlieb Simonsen , mne11802  
Statsaut. revisor  
Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 36717785

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.162 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2020 11.943 tkr., svarende til 29% af balancen.

Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 20 lejemål.

En af selskabets ejendomme er afhændet i 2020.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Resultatet for år 2021 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 2020.

## 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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.568.911	1.816.379
Ejendomsomkostninger		-496.198	-543.346
Administrationsomkostninger		-166.890	-91.704
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		737.675	148.466
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.643.498</b>	<b>1.181.329</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.020	-31.540
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.622.478</b>	<b>1.149.789</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-508.093	-623.956
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.114.385</b>	<b>674.299</b>
Skat af årets resultat		47.852	-148.345
<b>Årets resultat</b>		<b>1.162.237</b>	<b>525.954</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.500.000	0
Overført resultat		-2.337.763	525.954
<b>I alt</b>		<b>1.162.237</b>	<b>525.954</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		27.222.566	41.194.249
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	21.020
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>27.222.566</b>	<b>41.215.269</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.222.566</b>	<b>41.215.269</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		14.300.000	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>14.300.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende skat		0	83.159
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>83.159</b>
Likvide beholdninger		156.703	133.519
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>14.456.703</b>	<b>216.678</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>41.679.269</b>	<b>41.431.947</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		7.898.626	7.898.626
Overført resultat		544.384	2.882.141
Forslag til udbytte		3.500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>11.943.010</b>	<b>10.780.767</b>
Hensættelse til udskudt skat		666.358	993.314
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>666.358</b>	<b>993.314</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.797.675	28.674.743
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.797.675</b>	<b>28.674.743</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.518.776	300.000
Skyldig selskabsskat		88.399	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		665.051	683.123
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.272.226</b>	<b>983.123</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.069.901</b>	<b>29.657.866</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>41.679.269</b>	<b>41.431.947</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Inventar</b>
Kostpris primo	37.997.760	175.225
Tilgang	0	0
Afgang overført til omsætningsaktiver	-13.221.930	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.775.830</b>	<b>175.225</b>
Opskrivninger primo	3.196.489	
Tilbageførsel ved afgang	-749.753	
Årets nedskrivning, netto		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.446.736</b>	
Af- og nedskrivning primo	0	154.205
Årets afskrivning	0	21.020
Tilbageførsel ved afgang	0	
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>175.225</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.222.566</b>	<b>0</b>

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommene og et afkastkrav på 3,8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdsstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

På balancedagen er ejendommene fuldt udlejet.

Ved værdiansættelse er ejendommens driftsomkostninger skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdsstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 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**

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0