

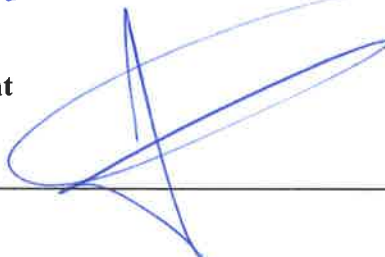
**Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS**  
**Råhøj Alle 7 A**  
**8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 29 77 69 89**

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2016 - 30. september 2017**  
**(Selskabets 11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 5/3 2018

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 1. marts 2018

Direktion:

John Ankjær Rasmussen



# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 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 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 årsregnskabet

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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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.

Aarhus, den 1. marts 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE 34278

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS  
Råhøj Alle 7 A  
8270 Højbjerg

CVR nr.: 29 77 69 89

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

**Direktion:** John Ankjær Rasmussen

**Revisor:** Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af en udlejningsjendom beliggende Guldsmedgade 40, 8000 Aarhus C, som blev anskaffet i 2008.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringsrate. Diskonteringsraten fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en rate, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2016-17	2015-16
Årlig leje	1.300.000	1.250.000
Udlejningsprocent	100 %	100 %
Afkastkrav i %	6,25 %	6,25 %

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.160.076</b>	<b>1.131.283</b>
Værdiregulering, investeringsejendomme		660.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.820.076</b>	<b>1.131.283</b>
Finansielle indtægter	1	490.989	432.440
Finansielle omkostninger	2	834.377	841.050
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.476.687</b>	<b>722.673</b>
Skat af årets resultat	3	327.253	158.987
<b>Årets resultat</b>		<b>1.149.434</b>	<b>563.686</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		1.149.434	563.686
Overført fra tidligere år		2.910.881	2.847.195
<b>Til disposition</b>		<b>4.060.315</b>	<b>3.410.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udlodning af udbytte		1.100.000	500.000
Overført til næste år		2.960.315	2.910.881
<b>I alt</b>		<b>4.060.315</b>	<b>3.410.881</b>

## Balance 30. september

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>18.960.000</u>	<u>18.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>18.960.000</b></u>	<u><b>18.300.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>18.960.000</b></u>	<u><b>18.300.000</b></u>
Likvide beholdninger		<u>6.217</u>	<u>152.884</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>6.217</b></u>	<u><b>152.884</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.217</b></u>	<u><b>152.884</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>18.966.217</b></u></u>	<u><u><b>18.452.884</b></u></u>

## Balance 30. september

	Note	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Forslag til udbytte	4	1.100.000	500.000
Overført overskud	4	2.960.315	2.910.881
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.185.315</b>	<b>3.535.881</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.907.994	1.578.170
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.907.994</b>	<b>1.578.170</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	7.743.948	8.785.664
Anden gæld		113.728	113.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.857.677</b>	<b>8.899.392</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		552.991	545.775
Gæld til pengeinstitutter		2.624.469	2.617.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.739.024	1.189.815
Anden gæld		89.746	76.865
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.015.231</b>	<b>4.439.441</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.872.907</b>	<b>13.338.833</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.966.217</b>	<b>18.452.884</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Kontraktlige forpligtelser	8		
Eventualposter	9		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	
	Øvrige finansielle indtægter		490.989	432.440	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>		<b>490.989</b>	<b>432.440</b>	
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder		56.519	22.888	
	Øvrige finansielle omkostninger		777.858	818.162	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>834.377</b>	<b>841.050</b>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	
	Årets udskudte skat		327.253	158.987	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>327.253</b>	<b>158.987</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Forslag til</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>udbytte</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	125.000	2.910.881	500.000	3.535.881
	Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
	Årets resultat	0	1.149.434	0	1.149.434
	Årets udbytte	0	-1.100.000	1.100.000	0
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.960.315</b>	<b>1.100.000</b>	<b>4.185.315</b>
<b>5</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	
	Nykredit hovedstol DKK 10.098.000		7.938.696	8.486.728	
	Renteaftale, udløb 30/6 2018		358.243	844.711	
	Overført til kortfristet gæld		-552.991	-545.775	
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>7.743.948</b>	<b>8.785.664</b>	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 5.182.215 til betaling efter 5 år

## Noter til årsrapporten

### 6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af hotelaktivitet samt at administrere og investere i fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev DKK 10.098.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev EUR 65.537 med pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret skadeløsbrev DKK 2.650.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev DKK 3.450.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

### 8 Kontraktlige forpligtelser

#### Lejeaftale

Selskabet har indgået lejeaftale af driftslokaler. Lejeaftalen kan fra lejers såvel som udlejers side tidligst opsiges til fraflytning den 1. maj 2018.

### 9 Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med J.A. Hotel Invest ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.