

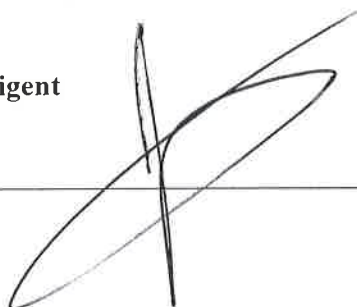
Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS
Råhøj Alle 7 A
8270 Højbjerg

CVR-nr. 29 77 69 89

Årsrapport for
1. oktober 2015 - 30. september 2016
(Selskabets 10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7 / 3 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS

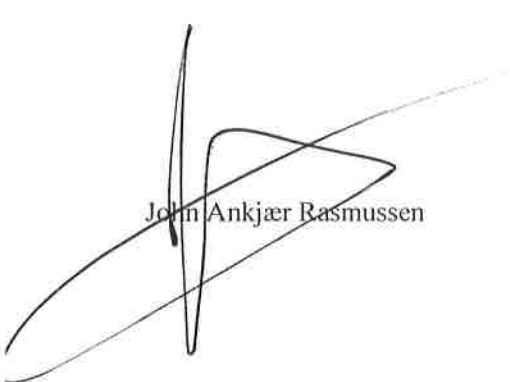
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 7. marts 2017

Direktion:



John Ankjær Rasmussen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. marts 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor

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 finansiell 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

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastningsbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		1.131.283	1.099.432
Afskrivninger		0	-1.300.000
Resultat af primær drift		1.131.283	2.399.432
Finansielle indtægter	2	432.440	468.934
Finansielle omkostninger	3	841.050	860.627
Resultat før skat		722.673	2.007.739
Skat af årets resultat	4	158.987	442.752
Årets resultat		563.686	1.564.987
 Resultatdisponering			
Årets resultat		563.686	1.564.987
Overført fra tidligere år		2.847.195	1.782.208
Til disposition		3.410.881	3.347.195
 Forslag til resultatdisponering			
Udlodning af udbytte		500.000	500.000
Overført til næste år		2.910.881	2.847.195
I alt		3.410.881	3.347.195

Balance 30. september

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>18.300.000</u>	<u>18.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>18.300.000</u>	<u>18.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.300.000</u>	<u>18.300.000</u>
Likvide beholdninger		<u>152.884</u>	<u>159.955</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>152.884</u>	<u>159.955</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>152.884</u>	<u>159.955</u>
Aktiver i alt		<u>18.452.884</u>	<u>18.459.955</u>

Balance 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Forslag til udbytte	5	500.000	500.000
Overført overskud	5	2.910.881	2.847.195
Egenkapital i alt		3.535.881	3.472.195
Hensættelse til udskudt skat		1.578.170	1.407.868
Hensatte forpligtelser i alt		1.578.170	1.407.868
Gæld til realkreditinstitutter	6	8.785.664	9.764.260
Anden gæld		113.728	113.728
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.899.392	9.877.988
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		545.775	545.979
Gæld til pengeinstitutter		2.617.986	2.628.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.189.815	443.775
Anden gæld		76.865	74.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.439.441	3.701.904
Gældsforpligtelser i alt		13.338.833	13.579.892
Passiver i alt		18.452.884	18.459.955
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Kontraktlige forpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fastejendom.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

2	Finansielle indtægter	2015/16	2014/15
	Øvrige finansielle indtægter	432.440	468.934
	Finansielle indtægter i alt	432.440	468.934

3	Finansielle omkostninger	2015/16	2014/15
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	22.888	858
	Øvrige finansielle omkostninger	818.162	859.769
	Finansielle omkostninger i alt	841.050	860.627

4	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
	Årets udskudte skat	158.987	442.752
	Skat af årets resultat i alt	158.987	442.752

5	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	Egenkapital i alt
	Saldo primo	125.000	2.847.195	500.000	3.472.195
	Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
	Årets resultat	0	563.686	0	563.686
	Årets udbytte	0	-500.000	500.000	0
	Egenkapital ultimo	125.000	2.910.881	500.000	3.535.881

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2015/16	2014/15
	Nykredit hovedstol DKK 10.098.000	8.486.728	9.046.627
	Renteaftale, udløb 30/6 2018	844.711	1.263.612
	Overført til kortfristet gæld	-545.775	-545.979
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.785.664	9.764.260

Af den langfristede gæld forfalder DKK 5.754.135 til betaling efter 5 år

7 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.

8 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 1.850.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

9 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.