

## **Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS**

Råhøj Alle 7 A  
8270 Højbjerg

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

### **Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. januar 2023

**dirigent John Ankjær Rasmussen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. januar 2023

### **Direktion**

John Ankjær Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 4. januar 2023

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34278

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS Råhøj Alle 7 A 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 29 77 69 89
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Stiftet: 17. august 2006
	Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	John Ankjær Rasmussen
<b>Revisor</b>	Aros statsautoriserede revisorer statsautoriseret revisionsinteressentskab Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig 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 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Ejendom*

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende Guldsmødegade 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 diskonteringsats. Diskonteringsatsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, 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.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>789.400</b>	<b>1.155.586</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	100.000
Finansielle omkostninger	1	-314.079	-247.673
<b>Resultat før skat</b>		<b>475.321</b>	<b>1.007.913</b>
Skat af årets resultat	2	-104.554	-221.725
<b>Årets resultat</b>		<b><u>370.767</u></b>	<b><u>786.188</u></b>
Foreslået udbytte		350.000	750.000
Overført resultat		20.767	36.188
		<b><u>370.767</u></b>	<b><u>786.188</u></b>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>20.000.000</b></u>	<u><b>20.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.000.000</b></u>	<u><b>20.000.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>20.000.000</b></u></u>	<u><u><b>20.000.000</b></u></u>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.061.543	3.040.776
Foreslået udbytte		<u>350.000</u>	<u>750.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.536.543</u></b>	<b><u>3.915.776</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.941.573</u>	<u>2.844.103</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.941.573</u></b>	<b><u>2.844.103</u></b>
Banker		4.832.157	5.060.881
Deposita		<u>113.728</u>	<u>113.728</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>4.945.885</u></b>	<b><u>5.174.609</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	230.000	270.000
Banker		4.965.759	5.043.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.300	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.283.134	2.282.796
Selskabsskat		7.084	24.662
Skyldige moms og afgifter		80.722	112.586
Anden gæld		<u>0</u>	<u>323.187</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.575.999</u></b>	<b><u>8.065.512</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.521.884</u></b>	<b><u>13.240.121</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>20.000.000</u></b>	<b><u>20.000.000</u></b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	143.672	78.829
Andre finansielle omkostninger	<u>170.407</u>	<u>168.844</u>
	<b><u>314.079</u></b>	<b><u>247.673</u></b>

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.084	24.662
Årets udskudte skat	<u>97.470</u>	<u>197.063</u>
	<b><u>104.554</u></b>	<b><u>221.725</u></b>

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.330.881	5.062.157	230.000	3.860.000
Deposita	<u>113.728</u>	<u>113.728</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.444.609</u></b>	<b><u>5.175.885</u></b>	<b><u>230.000</u></b>	<b><u>3.860.000</u></b>

## 4 Hovedaktivitet

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

## 5 Eventualforpligtelser

### 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.

## Noter

### **6 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.

Bogført værdi af selskabets investeringsejendom er pr. 30.09.2022 DKK 20.000.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## John Ankjær Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Ankjær Rasmussen

Direktør

ID: 127a4e4e-b1a0-47e3-afa0-b7ae6c952791

Tidspunkt for underskrift: 02-02-2023 kl.: 08:38:39

Underskrevet med MitID



## Morten Ballum Boye Birkebæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6

Tidspunkt for underskrift: 02-02-2023 kl.: 08:40:24

Underskrevet med MitID



## John Ankjær Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Ankjær Rasmussen

Dirigent

ID: 127a4e4e-b1a0-47e3-afa0-b7ae6c952791

Tidspunkt for underskrift: 02-02-2023 kl.: 08:41:52

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 65321ajtWKW249281001

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).