

# **K/S Guldsmedehuset**

Elmehøjvej 21A, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 31 76 60 36

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.04.16

Flemming Helge Rasmussen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 15

---

---

**Selskabet**

---

K/S Guldsmedehuset  
c/o Flemming Rasmussen  
Elmehøjvej 21A  
8270 Højbjerg  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 31 76 60 36

---

**Bestyrelse**

---

Susanne Helge Pedersen  
Flemming Helge Rasmussen  
Erik Rasmussen  
Ole Blegvad

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Guldsmedehuset.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 29. februar 2016

**Bestyrelsen**

Susanne Helge Pedersen      Flemming Helge Rasmussen      Erik Rasmussen

Ole Blegvad

**Til ejerne i K/S Guldsmedehuset****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Guldsmedehuset for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29. februar 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Kommanditselskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af udlejning af ejendommen beliggende Guldsmedgade 10, 8000 Aarhus C.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.691.756 mod DKK 16.310.217 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 30.846.677.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.821.530</b>	<b>3.786.943</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.300.000	13.603.547
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	184.051	-486.323
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.305.581</b>	<b>16.904.167</b>
Andre finansielle indtægter	0	54.598
Andre finansielle omkostninger	-613.825	-648.548
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-613.825</b>	<b>-593.950</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>4.691.756</b>	<b>16.310.217</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets udlodninger	2.500.000	2.750.000
Overført resultat	2.191.756	13.560.217
<b>I alt</b>	<b>4.691.756</b>	<b>16.310.217</b>



		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>			
Note			
	Investeringsejendomme	68.800.000	67.500.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>68.800.000</b>	<b>67.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>68.800.000</b>	<b>67.500.000</b>
	Periodeafgrænsningsposter	0	19.590
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>19.590</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>19.590</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>68.800.000</b>	<b>67.519.590</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	10.401.000	10.401.000
	Overført resultat	20.445.677	18.253.921
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>30.846.677</b>	<b>28.654.921</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	36.310.233	37.150.970
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.310.233</b>	<b>37.150.970</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	706.472	686.290
	Gæld til kreditinstitutter	280.740	319.859
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.399	75.051
	Anden gæld	636.479	632.499
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.643.090</b>	<b>1.713.699</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.953.323</b>	<b>38.864.669</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>68.800.000</b>	<b>67.519.590</b>
4	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

### Skatter

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Egenkapital**

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	53.896.453
Kostpris pr. 31.12.15	53.896.453
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	13.603.547
Dagsværdireguleringer i året	1.300.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	14.903.547
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	68.800.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 5,50. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	10.401.000	4.693.704
Årets udlodninger	0	-2.750.000
Forslag til resultatdisponering	0	16.310.217
Saldo pr. 31.12.14	10.401.000	18.253.921

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	10.401.000	18.253.921
Årets udlodninger	0	-2.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.691.756
Saldo pr. 31.12.15	10.401.000	20.445.677

Selskabskapitalen udgør t.DKK 11.800, hvoraf t.DKK 10.401 er indbetalt.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**3. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	706.472	32.458.597	37.016.705	37.837.260
I alt	706.472	32.458.597	37.016.705	37.837.260

#### 4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 37.017 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 68.800.

Selskabet har udstedt ejerpanterbreve på i alt t.DKK 80.000, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 68.800. Ejerpanterbrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.