

GULDSMEDGADE 33 ApS

Frederiksgade 72
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

20/06/2016

Flemming Herrestrup Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 11 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 12 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

GULDSMEDGADE 33 ApS
Frederiksgade 72
8000 Aarhus C

CVR-nr: 32068006
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

bp-revision v/Bent Pedersen
Råmosevej 11
4672 Klippinge
DK Danmark

CVR-nr: 15735376
P-enhed: 1000969473

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Guldsmedegade 33 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Århus, den 31/05/2016

Direktion

Flemming Herrestrup Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i GULDSMEDGADE 33 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GULDSMEDGADE 33 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Klippinge, 31/05/2016

Henning Birkehøj
Registreret revisor FSR
bp-revision v/Bent Pedersen
CVR: 15735376

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning, samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Markedet for investeringsejendomme er i regnskabsåret 2015 forsat præget af få transaktioner, hvorfor selskabets ledelse har vurderet, at anvendelse af en afkastbaseret model til værdiansættelse vil give et mere retvisende billede af selskabets ejendom.

Selskabets ejendom er en blandet bolig- og butiksejendom, som i 2005/06 blev fuldstændigt renoveret fra top til bund. Ejendommen har med sin beliggenhed i Århus Midtby i særdeles attraktiv beliggenhed, hvorfor selskabets ledelse har valgt en afkastprocent på 4,25 %, hvilket er en vægtning mellem en ren boligudlejnings- ejendom og en butiksejendom.

Det er også ledelsens vurdering, at ejendommens lejeniveau for boligdelen ligger ca. 10 - 12 % under gennemsnitsleje for Århus Midtby

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 4.710.271 Egenkapitalen udgør kr. 6.306.290

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet hændelser, som kan påvirke selskabets økonomiske situation.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Guldsmedgade 33 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner. Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk beskrevet nedenfor.

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 aktivernes 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 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 be-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 eller under den post, transaktionen vedrører. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i egenkapitalen.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved drifts af ejendommene indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. Moms,

afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets resultat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i markedislejen for både udlejede og tomme lokaler opgjort pr. statusdag med fradrag for omkostninger til tomgangsleje, udgifter vedrørende tomme lokaler (selskabets andel af driftsudgifter og udgifter til genudlejning) og henlæggelser til renoverings- og forbedringsarbejder.

Der tages højde for den merværdi, der kan beregnes som forskellen mellem nuværende leje og markedislejen i disse kontakters restløbetid.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i regnskabsposten " Værdiregulering af investeringsejendomme " i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kospris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.800 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. Vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdvis afviklingen af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjenning eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 2.396.811 | 2.165.997 |
| Eksterne omkostninger | 1 | -596.927 | -476.118 |
| Bruttoresultat | | 1.799.884 | 1.689.879 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 2 | 4.304.827 | |
| Resultat af ordinær primær drift | | 6.104.711 | 1.689.879 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 23 | 325.704 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 4 | -371.558 | -1.880.634 |
| Ordinært resultat før skat | | 5.733.176 | 134.949 |
| Skat af årets resultat | 5 | -1.022.905 | 55.299 |
| Årets resultat | | 4.710.271 | 190.248 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 4.710.271 | 190.248 |
| I alt | | 4.710.271 | 190.248 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 0 | 42.510.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 729.777 | |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 6 | 729.777 | 42.510.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 729.777 | 42.510.000 |
| Andre tilgodehavender | | 119.943 | 80.140 |
| Tilgodehavender i alt | | 119.943 | 80.140 |
| Likvide beholdninger | | 13.955.653 | 470.579 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 14.075.596 | 550.719 |
| Aktiver i alt | | 14.805.373 | 43.060.719 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Andre reserver | | 0 | 1.538.066 |
| Overført resultat | | 6.181.290 | -67.048 |
| Egenkapital i alt | 7 | 6.306.290 | 1.596.018 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 31.181 | 374.809 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 31.181 | 374.809 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 37.818.431 |
| Gæld til banker | | 800.055 | |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8 | 800.055 | 37.818.431 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 662.559 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | | 821.415 |
| Skyldig selskabsskat | | 1.366.525 | |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 6.301.322 | 1.906.487 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 7.667.847 | 3.271.461 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 8.467.902 | 41.089.892 |
| Passiver i alt | | 14.805.373 | 43.060.719 |

Noter

1. Eksterne omkostninger

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Andre eksterne omkostninger | 596927 | 476000 |
| | <u>596927</u> | <u>476000</u> |

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| Regulering investeringsejendom til dagsværdi | 4371170 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | -66343 | 0 |
| | <u>4304827</u> | <u>0</u> |

3. Andre finansielle indtægter

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------|-------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Andre finansielle indtægter | 23 | 325704 |
| | <u>23</u> | <u>325704</u> |

4. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Andre finansielle omkostninger | 371588 | 1880634 |
| | <u>371588</u> | <u>1880634</u> |

5. Skat af årets resultat

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Aktuel skat | 1366525 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | -343620 | -55000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>1022905</u> | <u>-55000</u> |

6. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. | Grunde og bygninger kr. |
|--|--|-------------------------------|
| Kostpris primo | 0 | 40971934 |
| Tilgang | 796120 | 0 |
| Afgang | 0 | -40971934 |
| Kostpris ultimo | 796120 | 0 |
| Regulering til dagsværdi primo | | 1538066 |
| Afgang | | -1538066 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | | 0 |
| Afskrivninger primo | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | -66343 | 0 |
| Afskrivninger ultimo | -66343 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 729777 | 0 |

7. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Reserve for dagsværdi på investerings-aktiver | Overført resultat | Ialt |
|---|----------------------------|--|--------------------------|----------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 125000 | 1538.066 | -67048 | 1596018 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 6248337 | 6248337 |
| Reserve for dagsværdi på investerings-Aktiver | 0 | -1538066 | 0 | -1538066 |
| Egenkapital ultimo | 125000 | 0 | 6186289 | 6306290 |

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|----------------|--------------------------|------------------------|----------------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld | 800055 | 0 | 200000 |
| | 800055 | 0 | 200000 |

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabets nogle eventualforpligtelser.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.136 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, som er afhændet i 2015, men overtages 1. januar 2016. Gæld til realkreditinstitut er derfor også sikret via indestående på deponeringskonto med t.kr. 53.000.

Selskabet har overfor koncernselskab afgivet pant i ejerpantebrev t.kr. 13.000 til sikkerhed for kreditgæld i pengeinstitut. Kreditgælden udgør pr. 31.december 2015 t.kr. 22.000

11. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Buan Invest ApS
Bjergstedvej 15, st. tv.
2700 Brønshøj