

EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS

Graham Bells Vej 23
8200 Aarhus N

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/02/2017

Michael G. Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS
Graham Bells Vej 23
8200 Aarhus N

Telefonnummer: 87413100

CVR-nr: 33365284

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Revisor Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2, 18
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017194999

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Lystrupvej 50 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N., den 20/02/2017

Direktion

Carsten Guldmann

Jørgen Guldmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 N., 20/02/2017

Henrik Vedel
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Søren Alsen Lauridsen
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har aktiviteter inden for ejendomsudlejning og ejendomshandel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 934 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 8.813 t.kr. pr. 30.09.2016.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.,

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		2.444.108	2.428.970
Eksterne omkostninger		-4.117	-12.306
Bruttoresultat		2.439.991	2.416.664
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-723.690	-723.690
Resultat af ordinær primær drift		1.716.301	1.692.974
Øvrige finansielle omkostninger	1	-298.439	-422.579
Ordinært resultat før skat		1.417.862	1.270.395
Skat af årets resultat		-483.857	-468.610
Årets resultat		934.005	801.785
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		934.005	801.785
I alt		934.005	801.785

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		30.706.222	31.429.912
Materielle anlægsaktiver i alt	2	30.706.222	31.429.912
Anlægsaktiver i alt		30.706.222	31.429.912
Likvide beholdninger		90.630	110.621
Omsætningsaktiver i alt		90.630	110.621
Aktiver i alt		30.796.852	31.540.533

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	3	100.000	100.000
Overført resultat		8.713.272	7.779.267
Egenkapital i alt	4	8.813.272	7.879.267
Gæld til realkreditinstitutter		16.523.302	17.190.532
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	16.523.302	17.190.532
Gæld til realkreditinstitutter		679.034	676.177
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.133.800	5.161.876
Skyldig selskabsskat		484.857	468.610
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		162.587	164.071
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.460.278	6.470.734
Gældsforpligtelser i alt		21.983.580	23.661.266
Passiver i alt		30.796.852	31.540.533

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	57.797	87.116
Andre renteomkostninger, valutatab o.l.	240.642	335.463
	<u>298.439</u>	<u>422.579</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>34.866.566</u>
Kostpris ultimo	<u>34.866.566</u>
Af- og nedskrivning primo	-3.436.654
Årets afskrivning	-723.690
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-4.160.344</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.706.222</u>

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af anparter a 1 kr. eller multipla heraf.
Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 30.09.2011	<u>100.000</u>
Anpartskapital 30.09.2016	<u>100.000</u>

4. Egenkapital i alt

	Anparts-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo 30.09.2015	100.000	7.779.267	7.879.267
Årets resultat	0	934.005	934.005
Egenkapital 30.09.2016	100.000	8.713.272	8.813.272

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Kortfristet del af prioritetsgæld	679.034	676.177
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	679.034	676.177
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16.523.302	17.190.532
	17.202.336	17.866.709
Efter mere end 5 år forfalder	13.335.070	14.112.149

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Bankgælden er sikret ved underpant i ejendommen.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme t.kr. 30.706

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 delvis solidarisk og delvis subsidiært for indkomstskatter mv. for det sambeskattede selskab og fra og med 01.07.2012 ligeledes delvis solidarisk og delvis subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for dette selskab. Den samlede nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S.

7. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Ejendomsselskabet Lystrupvej 50 ApS indgår i koncernregnskabet for Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S, CVR-nr. 73 43 81 28.