

# **EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS**

Graham Bells Vej 23  
8200 Aarhus N

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/02/2018**

---

**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: 01/10/2016 - 30/09/2017

**Revisor** Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 2, 21  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017194999

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 26/02/2018

## 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 2016 - 30. september 2017. 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.

## 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus N., 26/02/2018

Henrik Vedel , mne10052  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Søren Alsen Lauridsen , mne40040  
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 972 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 9.785 t.kr. pr. 30.09.2017.

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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		2.456.938	2.444.108
Eksterne omkostninger .....		-8.378	-4.117
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.448.560</b>	<b>2.439.991</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-723.690	-723.690
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.724.870</b>	<b>1.716.301</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-274.681	-298.439
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.450.189</b>	<b>1.417.862</b>
Skat af årets resultat .....		-478.253	-483.857
<b>Årets resultat .....</b>		<b>971.936</b>	<b>934.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		971.936	934.005
<b>I alt .....</b>		<b>971.936</b>	<b>934.005</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		29.982.532	30.706.222
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>29.982.532</b>	<b>30.706.222</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.982.532</b>	<b>30.706.222</b>
Likvide beholdninger .....		0	90.630
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>90.630</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>29.982.532</b>	<b>30.796.852</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	100.000	100.000
Overført resultat .....		9.685.208	8.713.272
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.785.208</b>	<b>8.813.272</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		15.853.199	16.523.302
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>15.853.199</b>	<b>16.523.302</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		681.905	679.034
Gæld til banker .....		59.958	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.959.389	4.133.800
Skyldig selskabsskat .....		479.523	484.857
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		163.350	162.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.344.125</b>	<b>5.460.278</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.197.324</b>	<b>21.983.580</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>29.982.532</b>	<b>30.796.852</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	43.623	57.797
Andre renteomkostninger, valutatab o.l.	231.058	240.642
	<u>274.681</u>	<u>298.439</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>34.866.566</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>34.866.566</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-4.160.344
Årets afskrivning	-723.690
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-4.884.034</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>29.982.532</u></b>

## 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 seks regnskabsår:	
Anpartskapital 30.09.2011	<u>100.000</u>
<b>Anpartskapital 30.09.2017</b>	<b><u>100.000</u></b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Kortfristet del af prioritetsgæld	681.905	679.034
<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>679.034</b>	<b>679.034</b>
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.853.199	16.523.302
	<b>16.535.104</b>	<b>17.202.336</b>
Efter mere end 5 år forfalder	12.624.380	13.335.070

#### 5. 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. 29.983

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.

#### 6. 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.