

EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS

Graham Bells Vej 23
8200 Aarhus N

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/02/2020

Michael G. Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

Telefonnummer: 87413100

CVR-nr: 33365284

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N., den 26/02/2020

Direktion

Carsten Guldmann

Jørgen Guldmann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Ledelsens ansvar

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Aarhus N., 27/02/2020

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.

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 Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S og selskabets 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. Der afskrives ikke på grunde.

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 med 50% i scrapværdi
Installationer i bygninger	10 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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		2.513.736	2.489.307
Eksterne omkostninger		-6.064	173
Bruttoresultat		2.507.672	2.489.480
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-723.690	-723.690
Resultat af ordinær primær drift		1.783.982	1.765.790
Øvrige finansielle omkostninger	1	-215.674	-237.714
Ordinært resultat før skat		1.568.308	1.528.076
Skat af årets resultat		-504.240	-495.389
Årets resultat		1.064.068	1.032.687
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.064.068	1.032.687
I alt		1.064.068	1.032.687

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		28.535.152	29.258.842
Materielle anlægsaktiver i alt	2	28.535.152	29.258.842
Anlægsaktiver i alt		28.535.152	29.258.842
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	378.194
Tilgodehavender i alt		0	378.194
Likvide beholdninger		39.306	555.257
Omsætningsaktiver i alt		39.306	933.451
Aktiver i alt		28.574.458	30.192.293

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		11.781.963	10.717.895
Egenkapital i alt		11.881.963	10.817.895
Gæld til realkreditinstitutter		14.476.824	15.180.214
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	14.476.824	15.180.214
Gæld til realkreditinstitutter		715.193	684.788
Gæld til banker		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.600	9.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		985.366	2.846.945
Skyldig selskabsskat		505.511	496.659
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1	156.192
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.215.671	4.194.184
Gældsforpligtelser i alt		16.692.495	19.374.398
Passiver i alt		28.574.458	30.192.293

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	21.227	31.109
Andre renteomkostninger, valutatab o.l.	194.447	206.605
	<u>215.674</u>	<u>237.714</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	-5.607.724
Årets afskrivning	-723.690
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-6.331.414</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.535.152</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>715.193</u>	<u>684.788</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<u>715.193</u>	<u>684.788</u>
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<u>14.476.824</u>	<u>15.180.214</u>
	<u>14.476.824</u>	<u>15.180.214</u>
Efter mere end 5 år forfalder	<u>11.043.621</u>	<u>12.675.833</u>

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Bankgælden er sikret ved underpant i ejendommen.

Bankgælden er per 30/9-2019 0,00 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme t.kr. 28.535

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/2013 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 overfor SKAT fremgår af regnskabet for Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0