

Guldsmedgade 27 ApS

Libravej 12, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 38 73 12 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2019.

Jørgen Højberg Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Guldsmedgade 27 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 13. marts 2019

Direktion

Jørgen Højberg Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Guldsmedgade 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Guldsmedgade 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 13. marts 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Guldsmedgade 27 ApS Libravej 12 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 38 73 12 70
	Stiftet: 13. juni 2017
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Højberg Pedersen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Højberg ApS

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2018</u>	<u>13/6 - 31/12</u> <u>2017</u>
Bruttotab	-89.838	-10.281
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.922.286	0
2 Personaleomkostninger	-134.556	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-101.222	-11.665
Resultat før skat	1.596.670	-21.946
Skat af årets resultat	-351.429	4.828
Årets resultat	1.245.241	-17.118
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.245.241	0
Disponeret fra overført resultat	0	-17.118
Disponeret i alt	1.245.241	-17.118

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>3.940.000</u>	<u>3.999.376</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.940.000</u>	<u>3.999.376</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.940.000</u>	<u>3.999.376</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.924	0
	Udsudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>4.828</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>50.924</u>	<u>4.828</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.773.634</u>	<u>236.194</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.824.558</u>	<u>241.022</u>
	Aktiver i alt	<u>6.764.558</u>	<u>4.240.398</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.228.123	-17.118
Egenkapital i alt	1.278.123	32.882
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	233.169	0
Hensatte forpligtelser i alt	233.169	0
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.001
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.129.834	4.197.515
Selskabsskat	113.432	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.253.266	4.207.516
Gældsforpligtelser i alt	5.253.266	4.207.516
Passiver i alt	6.764.558	4.240.398

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er opførelse og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	1/1 - 31/12 2018	13/6 - 31/12 2017
	<u> </u>	<u> </u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	122.527	0
Andre omkostninger til social sikring	2.432	0
Personaleomkostninger i øvrigt	9.597	0
	<u>134.556</u>	<u>0</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
 3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	99.395	11.665
Andre finansielle omkostninger	1.827	0
	<u>101.222</u>	<u>11.665</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
 4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	3.999.376	0
Tilgang i årets løb	823.185	3.999.376
Afgang i årets løb	-1.942.420	0
Kostpris 31. december 2018	<u>2.880.141</u>	<u>3.999.376</u>
Årets regulering til dagsværdi	1.059.859	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>1.059.859</u>	<u>0</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>3.940.000</u>	<u>3.999.376</u>

Investeringsejendommene består af nyopførte ejendomme med henblik på videresalg og er indregnet til den annoncerede salgspris fratrukket de forventede salgsmkostninger.

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Højberg Holding ApS, CVR-nr. 25971949 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Guldsmedgade 27 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for grunde og bygninger, så de fremadrettet behandles som investeringsejendomme og måles til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen jf. bestemmelserne i ÅRL § 38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som grunde og bygninger, samt blev målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Ændringen har medført at årets resultat før skat er forøget med kr. 1.059.860 og årets resultat efter skat er forøget med kr. 826.691. Ændringen har medført forøgelse af skat af årets resultat, hvor skatteeffekten udgør kr. 233.169. Ud over ovenstående ændringer er balancesummen og egenkapitalen uændret. Endvidere har ændring af anvend regnskabspraksis ikke givet anledning til at foretage tilretning af sammenligningstal.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år, men med reklassifikationer i sammenligningstallene. Dette er selskabets første hele regnskabsår, hvorfor sammenligningstal ikke er direkte sammenlignelige. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter edrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Investjendommene værdiansættes med udgangspunkt i vurdering fra ekstern mægler.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Guldsmedgade 27 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.