

## Ejendomsselskabet Guldsmødegade 40 ApS

Råhøj Alle 7 A  
8270 Højbjerg

CVR-nr. 29 77 69 89

### Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. december 2025

**dirigent John Ankjær Rasmussen**

Fortegnelse over interesser kan indhentes hos interessentskabet

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. december 2025

### Direktion

John Ankjær Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 18. december 2025

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Boye Ballum Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
mne34278

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS  
Råhøj Alle 7 A  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 29 77 69 89

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 17. august 2006

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

John Ankjær Rasmussen

### Revisor

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 aktivets 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 enkelt 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 som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Ejendom*

Investerings ejendomme består af en udlejningsejendom beliggende Guldsmødegade 40, 8000 Aarhus C, som blev anskaffet i 2008.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode. Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonterings sats. Diskonterings satsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.019.133</b>	<b>860.544</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.980.867</b>	<b>860.544</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-594.997</u>	<u>-697.634</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.575.864</b>	<b>162.910</b>
Skat af årets resultat	3	<u>604.029</u>	<u>-35.840</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.971.835</u></b>	<b><u>127.070</u></b>
Overført resultat		<u>-1.971.835</u>	<u>127.070</u>
		<b><u>-1.971.835</u></b>	<b><u>127.070</u></b>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>20.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>20.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>20.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>17.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>17.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>17.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>17.000.000</u></u>	<u><u>20.000.000</u></u>

Balance 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.128.864</u>	<u>3.100.699</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.253.864</u></b>	<b><u>3.225.699</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>2.952.617</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.952.617</u></b>
Banker		0	4.434.369
Deposita		<u>29.728</u>	<u>113.728</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>29.728</u></b>	<b><u>4.548.097</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	4.388.094	200.000
Banker		3.989.595	3.809.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.800	10.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.884.292	5.159.187
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.348.588	0
Skyldige moms og afgifter		<u>95.039</u>	<u>94.711</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.716.408</u></b>	<b><u>9.273.587</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.746.136</u></b>	<b><u>13.821.684</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.000.000</u></b>	<b><u>20.000.000</u></b>
Hovedaktivitet	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

## Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	245.105	202.152		
Andre finansielle omkostninger	<u>349.892</u>	<u>495.482</u>		
	<u><b>594.997</b></u>	<u><b>697.634</b></u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	2.348.588	0		
Årets udskudte skat	<u>-2.952.617</u>	<u>35.840</u>		
	<u><b>-604.029</b></u>	<u><b>35.840</b></u>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. oktober 2024</u>	<u>30. september</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2024</u>	<u>2025</u>		
Banker	4.634.369	4.388.094	4.388.094	0
Deposita	<u>113.728</u>	<u>29.728</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>4.748.097</b></u>	<u><b>4.417.822</b></u>	<u><b>4.388.094</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5 Hovedaktivitet</b>				

Selskabets hovedaktivitet er drift af hotelaktivitet samt at administrere og investere i fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med J.A. Hotel Invest ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev DKK 10.098.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev EUR 65.537 med pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret skadeløsbrev DKK 2.650.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev DKK 3.450.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

Bogført værdi af selskabets investeringsejendom er pr. 30.09.2025 DKK 0.

### 8 Oplysning om dagsværdi

#### Værdireguleringer af investeringsaktiver

	<u>2024/25</u>
	kr.
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>20.000.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-3.000.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>



Noter