
Ejendomsselskabet Otte Ruds Gade 90 ApS

CVR-nr.: 38427989

Graham Bells Vej 23A
8200 Aarhus N

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/03/2026

Michael G Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Otte Ruds Gade 90 ApS
Graham Bells Vej 23A
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 38427989
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Otte Ruds Gade 90 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Århus N, den 26/03/2026

Direktion

Carsten Guldmann
Direktør

Jørgen Guldmann
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har aktiviteter inden for privat udlejning af lejligheder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabs 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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets 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.

Selskabet er sambeskattet med Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S og dette selskabs 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.

Omkostninger, der afholdes for at renovere lejemål til en bedre stand end ved overtagelsen, eller omkostninger vedrørende tilføjelser til ejendommen aktiveres tillige i det omfang, det forøger aktivets værdi.

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 80 % i scrapværdi

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Guldmann Invest ApS, Graham Bells Vej 23A, 8200 Århus N

Koncernforhold

Regnskabet for Ejendomsselskabet Otte Ruds Gade 90 ApS indgår I koncernregnskabet for Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S, Graham Bells Vej 23A, 8200 Århus N, CVR nr. 73 43 81 28

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.095.910	1.069.626
Eksterne omkostninger		-189.901	-310.257
Bruttoresultat		906.009	759.369
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-169.813	-169.813
Resultat af ordinær primær drift		736.196	589.556
Andre finansielle indtægter		670	433
Øvrige finansielle omkostninger	1	-382.461	-422.067
Ordinært resultat før skat		354.405	167.922
Skat af årets resultat		-115.328	-74.302
Årets resultat		239.077	93.620
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		239.077	93.620
I alt		239.077	93.620

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		21.945.773	22.115.586
Materielle anlægsaktiver i alt	2	21.945.773	22.115.586
Anlægsaktiver i alt		21.945.773	22.115.586
Andre tilgodehavender		11.383	22.460
Tilgodehavender i alt		11.383	22.460
Likvide beholdninger		36.217	95.733
Omsætningsaktiver i alt		47.600	118.193
AKTIVER I ALT		21.993.373	22.233.779

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.821.433	1.582.355
Egenkapital i alt		1.871.433	1.632.355
Gæld til realkreditinstitutter		16.245.678	16.379.616
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.245.678	16.379.616
Gæld til realkreditinstitutter		138.595	138.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.255	3.101
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.266.889	3.645.918
Skyldig selskabsskat		115.328	74.291
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		323.195	359.903
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.876.262	4.221.808
Gældsforpligtelser i alt		20.121.940	20.601.424
PASSIVER I ALT		21.993.373	22.233.779

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	126.681	177.448
Øvrige finansielle omkostninger	255.780	244.618
	<u>382.461</u>	<u>422.067</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	23.389.180
Tilgang	0
Kostpris ultimo	<u>23.389.180</u>
Af- og nedskrivning primo	(1.273.594)
Årets afskrivning	(169.813)
Af- og nedskrivning ultimo	<u>(1.443.407)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.945.773</u>

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme 21.946 tkr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25
0