

---

# Ejendomsselskabet Otte Ruds Gade 90 ApS

**CVR-nr.: 38427989**

Graham Bells Vej 23A  
8200 Aarhus N

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/03/2024**

---

**Michael G Nielsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**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: 01/10/2022 - 30/09/2023

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2022 - 30. september 2023 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 18/03/2024

### 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 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.

### 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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.070.870	1.063.363
Eksterne omkostninger		-150.208	-223.231
<b>Bruttoresultat</b>		<b>920.662</b>	<b>840.132</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-186.843	-166.716
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>733.819</b>	<b>673.416</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-420.187	-306.274
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>313.632</b>	<b>367.142</b>
Skat af årets resultat		-110.104	-117.449
<b>Årets resultat</b>		<b>203.528</b>	<b>249.693</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		203.528	249.693
<b>I alt</b>		<b>203.528</b>	<b>249.693</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		22.285.399	22.394.336
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>22.285.399</b>	<b>22.394.336</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.285.399</b>	<b>22.394.336</b>
Andre tilgodehavender		4.843	4.843
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.843</b>	<b>4.843</b>
Likvide beholdninger		12.895	89.922
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>17.738</b>	<b>94.765</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>22.303.137</b>	<b>22.489.101</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.488.735	1.285.207
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.538.735</b>	<b>1.335.207</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.513.554	16.646.376
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.513.554</b>	<b>16.646.376</b>
Gæld til realkreditinstitutter		137.480	136.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.494	55.069
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.558.365	3.731.045
Skyldig selskabsskat		110.094	117.438
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		429.415	467.591
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.250.848</b>	<b>4.507.518</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.764.402</b>	<b>21.153.894</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>22.303.137</b>	<b>22.489.101</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	157.320	83.479
Øvrige finansielle omkostninger	262.867	222.795
	<u>420.187</u>	<u>306.274</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	23.311.274
Tilgang	77.906
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>23.389.180</u></b>
Af- og nedskrivning primo	(916.938)
Årets afskrivning	(186.843)
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>(1.103.781)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>22.285.399</u></b>

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme 22.285 tkr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Guldman 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**

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0