

---

***Ejendomsselskabet  
Østergade, Middelfart ApS***

Østergade 17, 5500 Middelfart

**Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 10 88 29 82

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/5 2017

Ingvard Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. april 2017

## Direktion

Ingvard Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets Ethiske 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.

Trekantområdet, den 3. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS  
Østergade 17  
5500 Middelfart

Telefon: 64 41 22 44

Telefax: 64 41 40 44

CVR-nr.: 10 88 29 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Middelfart

### Direktion

Ingvard Jensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>117.907</b>	<b>116.470</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-51.287	-41.462
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>66.620</b>	<b>75.008</b>
Finansielle indtægter		9.969	9.860
Finansielle omkostninger		-126.233	-39.543
<b>Resultat før skat</b>		<b>-49.644</b>	<b>45.325</b>
Skat af årets resultat	3	8.495	-11.570
<b>Årets resultat</b>		<b>-41.149</b>	<b>33.755</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	99.800
Overført resultat		-41.149	-66.045
		<b>-41.149</b>	<b>33.755</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		2.375.614	2.417.076
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.649	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.395.263</b>	<b>2.417.076</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.395.263</b>	<b>2.417.076</b>
Andre tilgodehavender		654.020	630.322
Selskabsskat		6.006	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>660.026</b>	<b>630.322</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>579.641</b>	<b>214.250</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.241.667</b>	<b>846.572</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.636.930</b>	<b>3.263.648</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		1.209.231	1.209.231
Overført resultat		356.874	398.023
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	99.800
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.736.105</b>	<b>1.877.054</b>
Hensættelse til udskudt skat		399.099	407.594
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>399.099</b>	<b>407.594</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.337.910	825.336
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>1.337.910</b>	<b>825.336</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	58.904	39.903
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.237	15.220
Selskabsskat		0	15.284
Anden gæld		93.675	83.257
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>163.816</b>	<b>153.664</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.501.726</b>	<b>979.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.636.930</b>	<b>3.263.648</b>
Hovedaktivitet	1		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er passiv formueadministration samt udlejning af fast ejendom.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	51.287	41.462
	<b>51.287</b>	<b>41.462</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	18.753
Årets udskudte skat	-8.495	-7.183
	<b>-8.495</b>	<b>11.570</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.522.778	0
Tilgang i årets løb	0	29.474
Kostpris 31. december	1.522.778	29.474
Opskrivninger 1. januar	1.550.296	0
Opskrivninger 31. december	1.550.296	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	655.998	0
Årets afskrivninger	41.462	9.825
Ned- og afskrivninger 31. december	697.460	9.825
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.375.614</b>	<b>19.649</b>
Afskrives over	50 år	3 år

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	170.000	1.209.231	398.023	99.800	1.877.054
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	0	-41.149	0	-41.149
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>170.000</b>	<b>1.209.231</b>	<b>356.874</b>	<b>0</b>	<b>1.736.105</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.089.583	665.724
Mellem 1 og 5 år	248.327	159.612
Langfristet del	1.337.910	825.336
Inden for 1 år	58.904	39.903
	<b>1.396.814</b>	<b>865.239</b>

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ændringen til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje af erhvervs- og beboelseslejemål indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter, regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter, regnskabspraksis

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.