

---

***Ejendomsselskabet  
Østergade, Middelfart ApS***

Østergade 17, 5500 Middelfart

**Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 10 88 29 82

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /3 2019

Ingvard Jensen  
Dirigent



# 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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. marts 2019

## 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 2018 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 IESBA's 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.

Trekantområdet, den 6. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

## 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	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>96.108</b>	<b>114.075</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-51.287	-51.287
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>44.821</b>	<b>62.788</b>
Finansielle indtægter		14.141	10.983
Finansielle omkostninger		-89.011	-41.513
<b>Resultat før skat</b>		<b>-30.049</b>	<b>32.258</b>
Skat af årets resultat	3	6.611	-7.114
<b>Årets resultat</b>		<b>-23.438</b>	<b>25.144</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		54.842	0
Overført resultat		-78.280	25.144
		<b>-23.438</b>	<b>25.144</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		2.292.690	2.334.152
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	9.825
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.292.690</b>	<b>2.343.977</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.292.690</b>	<b>2.343.977</b>
Andre tilgodehavender		667.652	662.115
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	4.842	0
Selskabsskat		6.745	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>679.239</b>	<b>662.115</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>141.427</b>	<b>190.734</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>387.702</b>	<b>403.146</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.208.368</b>	<b>1.255.995</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.501.058</b>	<b>3.599.972</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		1.209.231	1.209.231
Overført resultat		303.738	382.018
Foreslået udbytte for regnskabsåret		54.842	0
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.737.811</b>	<b>1.761.249</b>
Hensættelse til udskudt skat		388.866	395.477
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>388.866</b>	<b>395.477</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.217.141	1.279.006
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.217.141</b>	<b>1.279.006</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	60.621	58.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.192	10.000
Selskabsskat		0	4.883
Anden gæld		86.427	90.453
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>157.240</b>	<b>164.240</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.374.381</b>	<b>1.443.246</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.501.058</b>	<b>3.599.972</b>
Hovedaktivitet	1		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er passiv formueadministration samt udlejning af fast ejendom.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	51.287	51.287
	<b>51.287</b>	<b>51.287</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	10.736
Årets udskudte skat	-6.611	-3.622
	<b>-6.611</b>	<b>7.114</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	1.522.778
Kostpris 31. december	1.522.778
Opskrivninger 1. januar	1.550.296
Opskrivninger 31. december	1.550.296
Ned- og afskrivninger 1. januar	738.922
Årets afskrivninger	41.462
Ned- og afskrivninger 31. december	780.384
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.292.690</b>
Afskrives over	50 år

# Noter til årsregnskabet

## 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	4.842
Lån tilbagebetalt i året	4.783
Årets tilskrevne rente	755
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,05%

## 6 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	382.018	0	1.761.249
Årets resultat	0	0	-78.280	54.842	-23.438
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>170.000</b>	<b>1.209.231</b>	<b>303.738</b>	<b>54.842</b>	<b>1.737.811</b>

## 7 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	964.657	1.030.423
Mellem 1 og 5 år	252.484	248.583
Langfristet del	1.217.141	1.279.006
Inden for 1 år	60.621	58.904
	<b>1.277.762</b>	<b>1.337.910</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### 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

### 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.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *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 gælds metode 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **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 acontoskatte. 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 nominal værdi.