

---

***Ejendomsselskabet  
Østergade, Middelfart ApS***

Østergade 17, 5500 Middelfart

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 10 88 29 82

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/5 2016

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

Regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16. maj 2016

## 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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 revisors 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 16. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedformål er passiv formueadministration samt udlejning af fast ejendom.
<b>Direktion</b>	Ingvar Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>116.470</b>	<b>116.635</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-41.462	-41.462
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>75.008</b>	<b>75.173</b>
Finansielle indtægter		9.860	6.587
Finansielle omkostninger		-39.543	-39.911
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.325</b>	<b>41.849</b>
Skat af årets resultat	2	-11.570	-9.563
<b>Årets resultat</b>		<b>33.755</b>	<b>32.286</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		99.800	98.400
Overført resultat		-66.045	-66.114
		<b>33.755</b>	<b>32.286</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		2.417.076	2.458.538
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.417.076</b>	<b>2.458.538</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.417.076</b>	<b>2.458.538</b>
Andre tilgodehavender		630.322	622.198
<b>Tilgodehavender</b>		<b>630.322</b>	<b>622.198</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>214.250</b>	<b>307.193</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>846.572</b>	<b>931.391</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.263.648</b>	<b>3.389.929</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		1.209.231	1.209.231
Overført resultat		398.023	464.068
Foreslået udbytte for regnskabsåret		99.800	98.400
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1.877.054</b>	<b>1.941.699</b>
Hensættelse til udskudt skat		407.594	414.777
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>407.594</b>	<b>414.777</b>
Gæld til realkreditinstitutter		825.336	866.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>825.336</b>	<b>866.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	39.903	38.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.220	14.900
Selskabsskat		15.284	23.426
Anden gæld		83.257	89.985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>153.664</b>	<b>167.031</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>979.000</b>	<b>1.033.453</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.263.648</b>	<b>3.389.929</b>



# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>41.462</u>	<u>41.462</u>
	<b><u>41.462</u></b>	<b><u>41.462</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.753	18.424
Årets udskudte skat	<u>-7.183</u>	<u>-8.861</u>
	<b><u>11.570</u></b>	<b><u>9.563</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>1.522.778</u>
Kostpris 31. december		<u>1.522.778</u>
Opskrivninger 1. januar		<u>1.550.296</u>
Opskrivninger 31. december		<u>1.550.296</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		614.536
Årets afskrivninger		<u>41.462</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>655.998</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>2.417.076</u></b>
Afskrives over		<u>50 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	170.000	1.209.231	464.068	98.400	1.941.699
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-98.400	-98.400
Årets resultat	0	0	-66.045	99.800	33.755
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>170.000</b>	<b>1.209.231</b>	<b>398.023</b>	<b>99.800</b>	<b>1.877.054</b>

## 5 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:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	665.724	711.542
Mellem 1 og 5 år	159.612	154.880
Langfristet del	825.336	866.422
Inden for 1 år	39.903	38.720
	<b>865.239</b>	<b>905.142</b>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

### 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.

### Af- og nedskrivninger

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

# Regnskabspraksis

## 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
-----------	-------

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.

# Regnskabspraksis

## 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 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.

### **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.