
***Ejendomsselskabet
Østergade, Middelfart ApS***

Østergade 17, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 10 88 29 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/4 2018

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 23. marts 2018

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 2017 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 23. marts 2018

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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		114.075	117.907
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-51.287	-51.287
Resultat før finansielle poster		62.788	66.620
Finansielle indtægter		10.983	9.969
Finansielle omkostninger		-41.513	-126.233
Resultat før skat		32.258	-49.644
Skat af årets resultat	3	-7.114	8.495
Årets resultat		25.144	-41.149

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		25.144	-41.149
		25.144	-41.149

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.334.152	2.375.614
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.825	19.649
Materielle anlægsaktiver	4	2.343.977	2.395.263
Anlægsaktiver		2.343.977	2.395.263
Andre tilgodehavender		662.115	654.020
Selskabsskat		0	6.006
Tilgodehavender		662.115	660.026
Værdipapirer		190.734	2.000
Likvide beholdninger		403.146	579.641
Omsætningsaktiver		1.255.995	1.241.667
Aktiver		3.599.972	3.636.930

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		1.209.231	1.209.231
Overført resultat		382.018	356.874
Egenkapital	5	1.761.249	1.736.105
Hensættelse til udskudt skat		395.477	399.099
Hensatte forpligtelser		395.477	399.099
Gæld til realkreditinstitutter		1.279.006	1.337.910
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.279.006	1.337.910
Gæld til realkreditinstitutter	6	58.904	58.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	11.237
Selskabsskat		4.883	0
Anden gæld		90.453	93.675
Kortfristede gældsforpligtelser		164.240	163.816
Gældsforpligtelser		1.443.246	1.501.726
Passiver		3.599.972	3.636.930
Hovedaktivitet	1		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er passiv formueadministration samt udlejning af fast ejendom.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	51.287	51.287
	51.287	51.287
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.736	0
Årets udskudte skat	-3.622	-8.495
	7.114	-8.495
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.522.778	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	697.460	9.825
Årets afskrivninger	41.462	9.824
Ned- og afskrivninger 31. december	738.922	19.649
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.334.152	9.825
Afskrives over	50 år	3 år

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	170.000	1.209.231	356.874	1.736.105
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.144</u>	<u>25.144</u>
Egenkapital 31. december	<u>170.000</u>	<u>1.209.231</u>	<u>382.018</u>	<u>1.761.249</u>

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.030.423	1.089.583
Mellem 1 og 5 år	<u>248.583</u>	<u>248.327</u>
Langfristet del	<u>1.279.006</u>	<u>1.337.910</u>
Inden for 1 år	<u>58.904</u>	<u>58.904</u>
	<u>1.337.910</u>	<u>1.396.814</u>

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for 2017 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 2017 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

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

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

7 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
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.

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

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.