



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET JERNBANEGADE 25, OTTERUP APS**

**JERNBANEGADE 25, 5450 OTTERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. november 2017

---

Flemming Hoyer

**CVR-NR. 13 16 73 89**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS Jernbanegade 25 5450 Otterup
	CVR-nr.: 13 16 73 89 Stiftet: 17. maj 1989 Hjemsted: Nordfyns kommune Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Christina Hoyer Lillesø
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank Jernbanegade 22 5450 Otterup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 25. oktober 2017

Direktion:

---

Christina Hoyer Lillesø

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 25. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og investering i fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsåret 2016/17.

Årets driftsresultat er påvirket negativt med ca. 65 t.kr. af et stort vandspild, grundet utætte rør og en større rørsprægning, hvorfor årets driftsresultat ikke har været tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>94.428</b>	<b>157</b>
Personaleomkostninger.....	1	-60.000	-60
Af- og nedskrivninger.....		-40.000	-40
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-5.572</b>	<b>57</b>
Finansielle omkostninger.....		-2.636	-6
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-8.208</b>	<b>51</b>
Skat af årets resultat.....	2	2.175	-11
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-6.033</b>	<b>40</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-6.033	40
<b>I ALT</b> .....		<b>-6.033</b>	<b>40</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Forretningsejendom.....		1.800.000	1.840
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.800.000	1.840
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.800.000</b>	<b>1.840</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.000	0
Tilgodehavender.....		3.000	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.000</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.803.000</b>	<b>1.840</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		780.518	781
Overført overskud.....		581.938	588
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>1.487.456</b>	<b>1.494</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		237.600	239
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>237.600</b>	<b>239</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		36.106	41
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	18
Selskabsskat.....		0	10
Anden gæld.....		41.838	38
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>77.944</b>	<b>107</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>77.944</b>	<b>107</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.803.000</b>	<b>1.840</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)				
Løn og gager.....	60.000	60		
	<b>60.000</b>	<b>60</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	13		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-369	0		
Regulering af udskudt skat.....	-1.806	-2		
	<b>-2.175</b>	<b>11</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Forretnings- ejendom		
Kostpris 1. oktober 2016.....		1.439.473		
Kostpris 30. september 2017.....		<b>1.439.473</b>		
Opskrivninger 1. oktober 2016.....		1.000.664		
Opskrivninger 30. september 2017.....		<b>1.000.664</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....		600.137		
Årets afskrivninger .....		40.000		
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....		<b>640.137</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		<b>1.800.000</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		959.299		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	125.000	780.518	587.971	1.493.489
Forslag til årets resultatdisponering.....			-6.033	-6.033
Egenkapital 30. september 2017.....	<b>125.000</b>	<b>780.518</b>	<b>581.938</b>	<b>1.487.456</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv. Eventualaktiver Ingen.</b>	<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser Ingen.</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Ingen.</b>	<b>6</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 25, Otterup ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Selskabets forretningsejendom med beboelse måles til ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006 med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Skyldig skat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris som normalt svarer til nominal værdi.