

**Østergade 7, Grenaa ApS**  
**CVR-nr. 14 78 66 00**  
**Østergade 2, 8500 Grenaa**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4 /5 2016

---

Kristen Trærup  
Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Østergade 7, Grenaa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer, at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 4 / 5 2016

### **Direktion**

Kristen Schmidt Trærup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Østergade 7, Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østergade 7, Grenaa ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Grenaa, den 4 / 5 2016

**ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel

Statsaut. revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Østergade 7, Grenaa ApS  
Østergade 2  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 14 78 66 00  
Stiftet: 7. november 1990  
Hjemsted: Norddjurs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015  
Dokument ref.: 852 / MI / OK / JN

### Direktion

Kristen Schmidt Trærup

### Revisor

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom til henholdsvis erhvervsmæssige lejere og private lejere.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Østergade 7, Grenaa ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.



---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>310.747</b>	<b>436.190</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-23.165	-22.893
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>287.582</b>	<b>413.297</b>
Skat af årets resultat.....	59.831	-16.404
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>347.413</b>	<b>396.893</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	99.600
Overført resultat.....	347.413	297.293
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>347.413</b>	<b>396.893</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
1 Grunde og bygninger .....	10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....	48.474	56.425
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>48.474</b>	<b>56.425</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>22.036</b>	<b>14.742</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>70.510</b>	<b>71.167</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.070.510</b>	<b>10.071.167</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**PASSIVER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	201.000	201.000
Overført resultat.....	7.059.263	6.711.850
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	99.600
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.260.263</b>	<b>7.012.450</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.873.276	2.000.999
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.873.276</b>	<b>2.000.999</b>
Prioritetsgæld.....	853.200	853.200
Deposita .....	30.150	30.150
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>883.350</b>	<b>883.350</b>
Selskabsskat.....	21.892	19.553
Anden gæld.....	31.729	64.815
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	90.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>53.621</b>	<b>174.368</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>936.971</b>	<b>1.057.718</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.070.510</b>	<b>10.071.167</b>

- 4 Eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	1.771.521
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015 .....	1.771.521
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	8.423.344
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015.....	8.423.344
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-194.865
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015 .....	-194.865
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>10.000.000</b>
	<hr/> <hr/>

Anpartslejlighederne er ikke særskilt vurderet.

Til brug for opgørelse af dagsværdien anvendes den afkastbaserede model med p.t. et afkastkrav mellem 6-7%.

	<b>Primo</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	201.000	0	0	201.000
Overført resultat.....	6.711.850	0	347.413	7.059.263
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	99.600	-99.600	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>7.012.450</b>	<b>-99.600</b>	<b>347.413</b>	<b>7.260.263</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	853.200	853.200	843.000
Deposita .....	30.150	30.150	0
	<u>883.350</u>	<u>883.350</u>	<u>843.000</u>

**4 Eventualposter mv.**

Der påhviler ikke selskabet kautions- eller eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der tinglyst en hovedstol på kr. 10.000 pr. anpartslejlighed i alt kr. 50.000

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 10.000.000 kr. pr. 31. december 2015.