

**Ejendomsselskabet Sdr.  
Boulevard 136. Odense  
ApS**

Sdr. Boulevard 136 B  
5000 Odense C  
CVR-nr. 20350385

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.06.2019

**Dirigent**

---

Navn: Jørgen Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Sdr. Boulevard 136. Odense ApS  
Sdr. Boulevard 136 B  
5000 Odense C

CVR-nr.: 20350385

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Jørgen Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Sdr. Boulevard 136. Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.06.2019

### Direktion

Jørgen Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sdr. Boulevard 136. Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sdr. Boulevard 136. Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 04.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året haft et underskud på 56.932 kr., som er negativt påvirket af tomgang i et lejemål samt afholdelse af opsatte ejendomsomkostninger.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.038</b>	<b>52.403</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(34.352)</u>	<u>(33.812)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(32.314)</b>	<b>18.591</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(31.118)</u>	<u>(31.257)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(63.432)</b>	<b>(12.666)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>6.500</u>	<u>5.750</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(56.932)</u></b>	<b><u>(6.916)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(56.932)</u>	<u>(6.916)</u>
		<b><u>(56.932)</u></b>	<b><u>(6.916)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.590.902	1.621.585
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>8.418</u>	<u>9.387</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>1.599.320</b></u>	<u><b>1.630.972</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>1.599.320</b></u>	 <u><b>1.630.972</b></u>
 Andre tilgodehavender		 <u>9.166</u>	 <u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>9.166</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>190.291</b></u>	 <u><b>227.914</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>199.457</b></u>	 <u><b>227.914</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>1.798.777</b></u>	 <u><b>1.858.886</b></u>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.053.918	1.073.974
Overført overskud eller underskud		<u>(824.518)</u>	<u>(787.642)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>354.400</u></b>	<b><u>411.332</u></b>
Udskudt skat	5	<u>289.750</u>	<u>296.250</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>289.750</u></b>	<b><u>296.250</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.047.946</u>	<u>1.077.592</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>1.047.946</u></b>	<b><u>1.077.592</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	31.000	30.000
Anden gæld		<u>75.681</u>	<u>43.712</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>106.681</u></b>	<b><u>73.712</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.154.627</u></b>	<b><u>1.151.304</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.798.777</u></b>	<b><u>1.858.886</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2018**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.073.974	(787.642)	411.332
Overført til reserver	0	(20.056)	20.056	0
Årets resultat	0	0	(56.932)	(56.932)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.053.918</b>	<b>(824.518)</b>	<b>354.400</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>34.352</u>	<u>33.812</u>
	<u><b>34.352</b></u>	<u><b>33.812</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>(6.500)</u>	<u>(5.750)</u>
	<u><b>(6.500)</b></u>	<u><b>(5.750)</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
		<b>drifts-</b>
		<b>materiel og</b>
		<b>inventar</b>
	<u>Grunde og</u>	<u>kr.</u>
	<u>bygninger</u>	<u>kr.</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Kostpris primo	291.029	15.645
Tilgange	<u>0</u>	<u>2.700</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>291.029</b></u>	<u><b>18.345</b></u>
Opskrivninger primo	<u>1.505.451</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>1.505.451</b></u>	<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	(174.895)	(6.258)
Årets afskrivninger	<u>(30.683)</u>	<u>(3.669)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>(205.578)</b></u>	<u><b>(9.927)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1.590.902</b></u>	<u><b>8.418</b></u>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	289.750	296.250
	<b>289.750</b>	<b>296.250</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	31.000	30.000	1.047.946
	<b>31.000</b>	<b>30.000</b>	<b>1.047.946</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Ejendommen ejes i sameje med anpartshaverne.

Den samlede offentlige ejendomsvurdering af pantsat ejendom udgør 3.550.000 kr., hvoraf 1.775.000 kr. ejes af selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter ejendomsdrift og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af selskabets ejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivning og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

## Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.