

Østervold 43 Randers ApS

Haraldsvej 66, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 25 98 37 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Østervold 43 Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 20. maj 2016

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Østervold 43 Randers ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østervold 43 Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1 som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 20. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østervold 43 Randers ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 25 98 37 18
	Stiftet: 6. april 2001
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	KJ Invest ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af, at eje og drive ejerlejligheden Østervold 43, Randers.

Ejerlejligheden består af stueetage, 1. sal og 2/3 af kælderen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.109 t.kr. mod 1.254 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 420 t.kr. mod 501 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2016. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværende med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2016.

Betingelsen for den fortsatte drift er, at tomgangen på lejemål i koncernen reduceres eller der frasælges aktiver i koncernen, og at der fortsat er velvilje fra koncernens finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2015 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregning af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

Der er indgået aftale om henstand med renter på tilgodehavender hos indirekte associerede selskaber, til det er muligt at betale disse. Der sker således ikke renteberegning på tilgodehavenderne hos disse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østervold 43 Randers ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Østervold 43 Randers ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.109.396	1.253.627
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-288.613	-288.613
Driftsresultat	820.783	965.014
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	169.687	183.244
2 Andre finansielle omkostninger	-437.080	-477.167
Resultat før skat	553.390	671.091
Skat af årets resultat	-133.234	-169.731
Årets resultat	420.156	501.360
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	420.156	501.360
Disponeret i alt	420.156	501.360

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>22.561.179</u>	<u>22.849.792</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.561.179</u>	<u>22.849.792</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.561.179</u>	<u>22.849.792</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.986.113	2.867.572
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	249.951
	Andre tilgodehavender	<u>8.274</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.994.387</u>	<u>3.117.523</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.651</u>	<u>45.162</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.039.038</u>	<u>3.162.685</u>
	Aktiver i alt	<u>24.600.217</u>	<u>26.012.477</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	250.000	250.000
5 Reserve for opskrivninger	6.864.000	6.864.000
6 Overført resultat	4.157.425	3.737.270
Egenkapital i alt	<u>11.271.425</u>	<u>10.851.270</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.935.840	1.982.616
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.935.840</u>	<u>1.982.616</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	7.517.313	7.736.762
Deposita	775.607	753.017
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.292.920</u>	<u>8.489.779</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	223.000	220.000
Gæld til pengeinstitutter	2.591.428	3.284.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.875	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	497.107
Gæld til associerede virksomheder	57.050	417.426
Selskabsskat	180.010	216.507
Anden gæld	24.669	41.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.100.032</u>	<u>4.688.812</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.392.952</u>	<u>13.178.591</u>
Passiver i alt	<u>24.600.217</u>	<u>26.012.477</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2016. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværende med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2016.

Betingelsen for den fortsatte drift er, at tomgangen på lejemål i koncernen reduceres eller der frasælges aktiver i koncernen, og at der fortsat er velvilje fra koncernens finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2015 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregning af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

Der er indgået aftale om henstand med renter på tilgodehavender hos indirekte associerede selskaber, til det er muligt at betale disse. Der sker således ikke renteberegning på tilgodehavenderne hos disse.

2. Andre finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renter, tilknyttede virksomheder	35.570	31.406
Andre renteomkostninger	<u>401.510</u>	<u>445.761</u>
	<u>437.080</u>	<u>477.167</u>

Noter

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	15.204.244
Kostpris 31. december 2015	15.204.244
Opskrivninger 1. januar 2015	8.800.000
Opskrivninger 31. december 2015	8.800.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.154.452
Årets afskrivninger	288.613
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	1.443.065
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	22.561.179

 31/12 2015

 31/12 2014

4. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar 2015	250.000	250.000
	250.000	250.000

5. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	6.864.000	6.864.000
	6.864.000	6.864.000

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	3.737.269	3.235.910
Årets overførte overskud eller underskud	420.156	501.360
	4.157.425	3.737.270

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark	<u>7.740.313</u>	<u>7.956.762</u>
	7.740.313	7.956.762
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-223.000</u>	<u>-220.000</u>
	<u>7.517.313</u>	<u>7.736.762</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.595.000</u>	<u>6.800.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.740 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.561 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 9.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og ejerpantebrev på 30 t.kr. til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrev 9.000 t.kr. er tillige stillet til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld.

Der er udstedt hensigtserklæring med pantsætningsforbud på selskabets grunde og bygninger.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskabers bankgæld.

Lejer har anlagt retssag om nedsættelse af huslejen. Sagen er endnu ikke afgjort, men det er selskabets klare opfattelse, at retten vil give selskabet medhold. Sagen forventes derfor ikke, at få økonomiske konsekvenser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KJ Invest ApS, CVR-nr. 25322983 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.