

Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS
Holsteinsgade 19
8300 Odder
CVR-nr. 27375804

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.06.2016

Dirigent

Navn: Niels Christian Nørnberg Strauss

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS
Holsteinsgade 19
8300 Odder

CVR-nr.: 27375804

Hjemsted: Odder

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Niels Christian Nørnberg Strauss

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 17.06.2016

Direktion

Niels Christian Nørnberg
Strauss

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne om selskabets fortsatte drift i note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår at selskabets ejere på den ordinære generalforsamling vil fremlægge forslag til fusion af de fire selskaber i koncernen og samtidig foretage gældskonvertering således, at det fortsættende selskab efter fusionen vil have positiv egenkapital og likviditet til gennemførelse af de planlagte driftsaktiviteter. Som følge heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aarhus, den 17.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jakob B. Ditlevsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i værdipapirer, inventar og fast ejendom og andre aktiver med henblik på udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 blev et overskud på 144 t.kr., hvilket er på niveau med forventningerne.

For 2016 forventes et lavere resultat.

Selskabets ultimative ejere har besluttet, at selskabet i forbindelse med den ordinære generalforsamling i juni 2016 indgår i en fusion bestående af følgende selskaber; N.C. Strauss Holding ApS, Garlik Holding ApS, Østjyllands Ejendomsselskab ApS og Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS. Umiddelbart inden fusionen foretager ejerne konvertering af gæld for i alt 1,5 mio. kr., hvorefter egenkapitalen vil udgøre ca. 0,5 mio. kr. Selskabernes ultimative ejere har afgivet selvskyldnerkaution overfor selskabernes bankforbindelse og realkreditinstitutter i hvilke selskaberne har optaget lån med sikkerhed i selskabernes faste ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis fra at indregne og måle grunde og bygninger til dagsværdi til fremadrettet at indregne dem til kostpris, med fradrag af årlige afskrivninger.

Ændring af anvendt regnskabspraksis kan summeres således:

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Resultatopgørelse		
Af- og nedskrivninger	(80.914)	(25.887)
Korrektion til resultat i alt	(80.914)	(25.887)
Balance		
Grunde og bygninger	(80.914)	0
Regulering af aktiver i alt	(80.914)	0
Egenkapital	(80.914)	0
Regulering af passiver i alt	(80.914)	0

Korrektionen til resultat herunder de akkumulerede afskrivninger på selskabets grunde og bygninger efter kostpris princippet har ingen effekt på balancen, da selskabets ledelse har valgt at opskrive ejendommen pr. 31.12.2014 og indregne opskrivningen direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under sætningsskatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje 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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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 opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivning og med fradrag af forventet restværdi efter af-
sluttet 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 nominal værdi, med fradrag af ned-
skrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende
regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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, indreg-
nes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skat-
teforpligtelser 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 provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles pri-
oritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		339.120	358.544
Af- og nedskrivninger	2	(80.914)	(25.887)
Driftsresultat		258.206	332.657
Andre finansielle omkostninger		(78.618)	(75.831)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		179.588	256.826
Skat af ordinært resultat	3	(35.602)	(66.435)
Årets resultat		143.986	190.391
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	0
Overført resultat		(456.014)	190.391
		143.986	190.391

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.869.086	4.950.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.869.086</u>	<u>4.950.000</u>
Anlægsaktiver		<u>4.869.086</u>	<u>4.950.000</u>
Andre tilgodehavender		0	4.906
Periodeafgrænsningsposter		9.439	9.336
Tilgodehavender		<u>9.439</u>	<u>14.242</u>
Likvide beholdninger		<u>98.123</u>	<u>72.554</u>
Omsætningsaktiver		<u>107.562</u>	<u>86.796</u>
Aktiver		<u>4.976.648</u>	<u>5.036.796</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.715.927	1.715.927
Overført overskud eller underskud		<u>205.516</u>	<u>661.529</u>
Egenkapital		<u>2.046.443</u>	<u>2.502.456</u>
Udskudt skat		<u>433.000</u>	<u>457.369</u>
Hensatte forpligtelser		<u>433.000</u>	<u>457.369</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.036.227	1.493.141
Bankgæld		<u>164.078</u>	<u>208.256</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.200.305</u>	<u>1.701.397</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	138.046	133.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.816	187.816
Skyldig selskabsskat		59.971	0
Anden gæld		<u>61.067</u>	<u>46.301</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>296.900</u>	<u>375.574</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.497.205</u>	<u>2.076.971</u>
Passiver		<u>4.976.648</u>	<u>5.036.796</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	Foreslået eks- traordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	1.715.927	742.443	0
Ændring i regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(80.914)</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital primo	<u>125.000</u>	<u>1.715.927</u>	<u>661.529</u>	<u>0</u>
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(600.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(456.013)</u>	<u>600.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>1.715.927</u>	<u>205.516</u>	<u>0</u>
				<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo				2.583.370
Ændring i regnskabspraksis				<u>(80.914)</u>
Korrigeret egenkapital primo				<u>2.502.456</u>
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(600.000)
Årets resultat				<u>143.987</u>
Egenkapital ultimo				<u>2.046.443</u>

Noter

1. Going concern

Selskabets ultimative ejere har besluttet, at selskabet i forbindelse med den ordinære generalforsamling i juni 2016 indgår i en fusion bestående af følgende selskaber; N.C. Strauss Holding ApS, Garlik Holding ApS, Østjyllands Ejendomsselskab ApS og Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS. Umiddelbart inden fusionen foretager ejerne konvertering af gæld for i alt 1,5 mio. kr., hvorefter egenkapitalen vil udgøre ca. 0,5 mio. kr. Selskabernes ultimative ejere har afgivet selvskyldnerkaution overfor selskabernes bankforbindelse og realkreditinstitutter i hvilke selskaberne har optaget lån med sikkerhed i selskabernes faste ejendomme.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	80.914	25.887
	80.914	25.887
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	59.971	67.816
Ændring af udskudt skat	(24.369)	(1.381)
	35.602	66.435
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.088.698
Kostpris ultimo		3.088.698
Opskrivninger primo		2.146.059
Opskrivninger ultimo		2.146.059
Af- og nedskrivninger primo		(284.757)
Årets afskrivninger		(80.914)
Af- og nedskrivninger ultimo		(365.671)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		4.869.086

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	94.046	133.457	2.036.227	1.643.303
Bankgæld	44.000	0	164.078	0
	138.046	133.457	2.200.305	1.643.303

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Østjyllands Ejendomsselskab ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af Østjyllands Ejendomsselskab ApS' årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.950 t.kr.