

OnlineCity Erhvervsejendomme ApS

Buchwaldsgade 50, 5000 Odense C

CVR-nr. 28 50 59 22

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2019

Dirigent:

.....
Thomas R. Hofmann





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OnlineCity Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

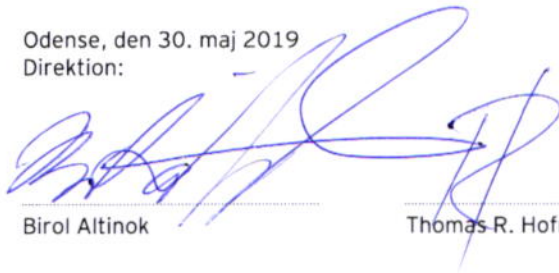
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. maj 2019
Direktion:



Birol Altinok

Thomas R. Hofmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OnlineCity Erhvervsejendomme ApS

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for OnlineCity Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets benyttede administrationselskab, er i året gået konkurs og det har ikke været muligt at få udleveret bilag og systemadgang. Selskabets bogføring og det øvrige grundlag for selskabets årsregnskab er derfor mangelfuldt og indeholder adskillige fejl i relation til omsætning, andre eksterne omkostninger, tilgodehavender og anden gæld. På tidspunktet for afgivelse af vores revisionspåtegning på årsregnskabet har det endnu ikke været muligt for ledelsen at rette op på manglerne og rette fejlene.

Vi har ikke på anden vis haft mulighed for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for omsætning på kr. 934.951, andre eksterne omkostninger på kr. 467.062, og anden gæld på kr. 530.717. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kan anses for nødvendige, samt den mulige effekt heraf på resultatopgørelsen og egenkapitalopgørelsen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om opbevaring af regnskabsmateriale. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringsloven.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning.

På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion" har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Odense, den 30. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Søren Smedegaard Hvid', written over a circular stamp or seal.

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	OnlineCity Erhvervsejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Buchwaldsgade 50, 5000 Odense C
CVR-nr.	28 50 59 22
Stiftet	1. februar 2005
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Birol Altinok Thomas R. Hofmann
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 190.091 kr. mod et overskud på 122.258 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 1.124.296 kr.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2019.

Selskabets ejendomme optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, værdi i alt 4.607 t.kr. Ejendommens værdi matcher i al væsentlighed et normalt afkast for en tilsvarende ejendom i Odense C.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	467.889	396.515
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.475	-77.063
	Resultat før finansielle poster	381.414	319.452
2	Finansielle omkostninger	-137.089	-161.953
	Resultat før skat	244.325	157.499
3	Skat af årets resultat	-54.234	-35.241
	Årets resultat	190.091	122.258
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	190.091	122.258
		190.091	122.258

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.534.627	4.607.121
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.994	47.975
		<u>4.568.621</u>	<u>4.655.096</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.568.621</u>	<u>4.655.096</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.342
		<u>0</u>	<u>7.342</u>
	Likvide beholdninger	<u>295.124</u>	<u>372.893</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>295.124</u>	<u>380.235</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.863.745</u></u>	<u><u>5.035.331</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	800.000	800.000
	Overført resultat	199.296	9.205
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	1.124.296	934.205
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	128.359	107.643
	Hensatte forpligtelser i alt	128.359	107.643
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.542.504	2.757.080
		2.542.504	2.757.080
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	214.576	214.193
	Gæld til tilknyttede virksomheder	264.173	254.106
	Skyldig sambeskatningsbidrag	59.120	25.602
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	77.686
	Anden gæld	530.717	664.816
		1.068.586	1.236.403
	Gældsforpligtelser i alt	3.611.090	3.993.483
	PASSIVER I ALT	4.863.745	5.035.331

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Renterisici

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	800.000	-281.708	103.400	746.692
Overført via resultatdisponering	0	0	122.258	0	122.258
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	63.104	0	63.104
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-13.883	0	-13.883
Udloddet udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Koncerttilskud	0	0	119.434	0	119.434
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	800.000	9.205	0	934.205
Overført via resultatdisponering	0	0	190.091	0	190.091
Egenkapital 31. december 2018	125.000	800.000	199.296	0	1.124.296

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OnlineCity Erhvervsejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen ved salg af udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, når fakturering har fundet sted.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter rentekomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017	
2 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.067	17.844	
Andre finansielle omkostninger	127.022	144.109	
	<u>137.089</u>	<u>161.953</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	33.518	11.719	
Årets regulering af udskudt skat	20.716	23.522	
	<u>54.234</u>	<u>35.241</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
kr.			
Kostpris 1. januar 2018	4.842.197	111.556	4.953.753
Kostpris 31. december 2018	4.842.197	111.556	4.953.753
Opskrivninger 1. januar 2018	800.000	0	800.000
Opskrivninger 31. december 2018	800.000	0	800.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.035.076	63.581	1.098.657
Årets afskrivninger	72.494	13.981	86.475
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	1.107.570	77.562	1.185.132
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.534.627</u>	<u>33.994</u>	<u>4.568.621</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5-8 år</u>	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering fra 2016 udgør 4.950 t.kr.

Ejendommens værdi matcher i al væsentlighed et normalt afkast for en tilsvarende ejendom i Odense C.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.678 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildekatte på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 2.971 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger i form af to realkreditpantebreve på nom. 1.457 t.kr. og 2.685 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets trækingsret på kassekredit, 150 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger i form af et ejerpantebrev på nom. 695 t.kr.

Selskabets grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på 4.607 t.kr. pr. 31. december 2017.

8 Renterisici

Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Renterisici

kr.	2017				2018			
	Beregningsmæssig hovedstol	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid	Beregningsmæssig hovedstol	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid
				mdr.				mdr.
Renteswap 1	1.240.000	13.734	40.269	24	0	0	0	
Renteswap 2	2.310.000	35.487	255.320	93	0	0	0	
	3.550.000	49.221	295.589		0	0	0	