



# Revisionsfirmaet Georg Mathiasen

Registrerede revisorer  
Vølundsvej 6, Torvet, 8230 Åbyhøj  
Tlf. 86 15 75 99 · Fax 86 15 52 99

## Østens Sol Ejendomme A/S

Blomstervej 72  
8381 Tilst

**Cvr-nr. 28 66 56 36**

### ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2018

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30 / 5 2019

Abbasali Yazdani

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter.....	15



SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Østens Sol Ejendomme A/S  
Blomstervej 72  
8381 Tilst

Telefon: 86 24 10 47  
E-mail: info@ostenssol.com

**Bestyrelse**

Keyvan Yazdani, formand  
Abbasali Yazdani  
Shahin A. Ibrahimi

**Direktion**

Abbasali Yazdani

**Revisor**

Revisionsfirmaet Georg Mathiasen  
Registrerede revisorer  
Vølundsvej 6  
8230 Åbyhøj



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Østens Sol Ejendomme A/S.

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 perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 27. maj 2019

### **Direktion**

Abbasali Yazdani

### **Bestyrelse**

Keyvan Yazdani  
Formand

Abbasali Yazdani

Shahin A. Ibrahimi



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejeren af Østens Sol Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østens Sol Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

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 mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Åbyhøj, den 27. maj 2019

### REVISIONSFIRMAET GEORG MATHIASEN REGISTREREDE REVISORER

Cvr-nr. 72430816

Peter Ry Mathiasen

Registreret revisor HD  
Medlem af FSR - danske revisorer  
mne1022

Torben Rask Jensen

Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer  
mne16087



## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er ejendomsudlejning.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Den løbende drift af selskabets ejendom har udviklet sig som forventet, og ledelsen anser resultatet heraf for tilfredsstillende.

### Soliditet

Soliditetsgraden er negativ pr. 31/12 2018, hvilket primært skyldes negativ værdi på renteswap. Selskabet har indgået finansiel kontrakt i form af renteswap for at sikre sig mod rentestigninger på variabelt forrentet prioritetslån. Renteswappen har på grund af de nuværende lave renteforhold en negativ markedsværdi på 2.240 tkr. på statusdagen. Den negative værdi er indregnet som en forpligtelse og er fragået i egenkapitalen korrigeret for udskudt skat. Det er hensigten at beholde den indgåede renteswap til udløb, hvor værdien vil være 0 kr. Hvis man derfor ser bort fra den indregnede forpligtelse på 2.240 tkr. har selskabet en soliditetsgrad på 23% pr. 31/12 2018.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Østens Sol Ejendomme A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### **Generelt om indregning og måling**

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.

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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### **Lejeindtægter**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendomsomkostninger**

I posten indregnes ejendommens faste omkostninger samt løbende omkostninger til vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Posten omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt differenceafregning vedrørende finansielle instrumenter.

### **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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en afskrivningsperiode på 50 år og en scrapværdi på 50 %.

Der afskrives ikke på grunde.

### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til lånerestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Finansielle instrumenter der anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme (renteniveauet) indregnes i balancen til dagsværdien.

Reguleringer af dagsværdien på finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.



**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>671.337</b>	<b>616.152</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(78.173)	(78.173)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>593.164</b>	<b>537.979</b>
Andre finansielle omkostninger .....	(482.518)	(472.067)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>110.646</b>	<b>65.912</b>
Skat af årets resultat .....	(24.360)	167.155
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>86.286</b>	<b>233.067</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	86.286	233.067
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>86.286</b>	<b>233.067</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	9.402.159	9.480.332
Materielle anlægsaktiver .....	9.402.159	9.480.332
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>9.402.159</b>	<b>9.480.332</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>9.402.159</b>	<b>9.480.332</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	500.000	500.000
Overkurs ved emission .....	560.002	560.002
Reguleringskonto renteswap .....	(2.240.499)	(2.363.136)
Overført resultat .....	1.083.638	1.024.332
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>(96.859)</b>	<b>(278.802)</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	163.124	111.784
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>163.124</b>	<b>111.784</b>
Prioritetsgæld .....	5.091.141	5.338.797
Anden gæld .....	2.240.499	2.363.136
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.331.640</b>	<b>7.701.933</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	248.834	331.249
Kreditinstitutter .....	223.820	216.915
Forudbetalt husleje.....	20.000	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	6.023	5.968
Anden gæld .....	1.503.303	1.379.011
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.274	2.274
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.004.254</b>	<b>1.945.417</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>9.335.894</b>	<b>9.647.350</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>9.402.159</b>	<b>9.480.332</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.670.046	5.339.975	248.834	3.685.533
Anden gæld.....	2.363.136	2.240.499	0	2.240.499
	<u>8.033.182</u>	<u>7.580.474</u>	<u>248.834</u>	<u>5.926.032</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 5.340 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, der pr. 31/12 2018 har en bogført værdi på 9.402 tkr.

Herudover er der i førnævnte grunde og bygninger udstedt ejerpantebrev på 2.600.000 kr. til sikkerhed for eget og Østens Sol A/S's engagement med Jyske Bank.