



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Østship - Udlejningsejendomme ApS

Hjorteroesvej 16, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 28 86 18 18

Årsrapport for 2017/18

(1. juli 2017 - 30. juni 2018)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/8 2018.

Frank Larsen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Østship - Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 31. august 2018

Direktion:



Frank Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Østship - Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østship - Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Specifikationen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille specifikationerne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 31. august 2018

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841



Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østship - Udlejningsejendomme ApS
Hjorteroesvej 16
8500 Grenaa

CVR-nr.: 28 86 18 18
Stiftet: 1. januar 2001
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion

Frank Larsen

Pengeinstitut

Handelsbanken

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Østship - Udlejningsejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav på mellem 5,17% og 5,71% p.a.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	290.551	339.703
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Resultat før finansielle poster	290.551	339.703
1 Finansielle omkostninger	-132.684	-123.308
Resultat før skat	157.866	216.395
2 Skat af årets resultat	-34.730	-47.607
Årets resultat	123.136	168.788
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	123.136	168.788
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	123.136	168.788
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	30/06 2018	30/06 2017
Investeringsejendomme	<u>6.609.560</u>	<u>6.609.560</u>
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.609.560</u>	<u>6.609.560</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.609.560</u>	<u>6.609.560</u>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	19.642	18.705
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.275	0
Andre tilgodehavender	16.971	14.106
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.185</u>	<u>4.261</u>
Tilgodehavende i alt	<u>46.074</u>	<u>37.072</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>46.074</u>	<u>37.072</u>
Aktiver i alt	<u>6.655.634</u>	<u>6.646.632</u>

Balance

Noter	30/06 2018	30/06 2017
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	565.781	442.645
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5 Egenkapital i alt	690.781	567.645
Hensættelse til udskudt skat	78.345	78.196
Hensatte forpligtelser i alt	78.345	78.196
Gæld til kreditinstitutter	4.122.102	4.282.150
Deposita	106.649	115.849
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.228.751	4.397.999
6 Gæld til kreditinstitutter	160.350	160.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.032
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.428.137	1.340.568
7 Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	69.272	85.741
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.657.758	1.602.792
Gældsforpligtelser i alt	5.886.509	6.000.791
Passiver i alt	6.655.634	6.646.632
8 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

Noter	2017/18	2016/17
1. Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	40.111	33.415
Øvrige	92.573	89.893
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	132.684	123.308
	<hr/>	<hr/>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	34.582	47.458
Regulering af udskudt skat	149	149
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	34.730	47.607
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for tidligere år	0	0
Skyldig skat for 2018	34.582	47.458
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	34.582	47.458
	<hr/>	<hr/>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/06 2017		6.378.863
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
		<hr/>
Kostpris pr. 30/06 2018		6.378.863
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2017		230.697
Årets op- og nedskrivning		0
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2018		230.697
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2018		6.609.560
		<hr/>

Noter

5. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2017	125.000	442.645	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	123.136	0
Årets henlæggelse	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 30/06 2018	125.000	565.781	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Lån Søgade 28 tkr. 557	515.000	491.000	24.000	395.000
Lån De Lichtenbergs Vej tkr. 1.263	1.179.000	1.131.000	48.000	939.000
Lån Markedsgade 54 tkr. 723	674.000	646.000	28.000	534.000
Lån Markedsgade 58 tkr. 951	888.000	852.000	36.000	708.000
Prioritetslån, Handelsbanken tkr. 1.073	1.026.102	1.002.102	24.000	906.102
Kassekredit	350	0	350	0
Deposita	106.649	106.649	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.389.101	4.228.751	160.350	3.482.102

7. Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring

Selskabsskat	34.582	47.458
Anden gæld	34.690	38.284
	<hr/>	<hr/>
	69.272	85.741

8. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter, t.kr. 4.282, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 6.610.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede (danske) indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat, som lyder på kr. 186.629, fremgår af årsrapporten for AJK Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.