



**CENTERREVISION BILLUND**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Åstvej 10 B · 7190 Billund

Tlf 75 35 33 88 · Fax 75 35 36 09

CVR-nr. 20806346

## **Ejendomsselskabet Sjællandsgade, Grindsted ApS tidl. Søren Østergaard Invest ApS**

c/o Den Jyske Sparekasse

Borgergade 3

7200 Grindsted

CVR-nr. 29201439

### **Årsrapport for 2017**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. maj 2018

Poul Brøbecher  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Sjællandsgade, Grindsted ApS tidl. Søren Østergaard Invest ApS c/o Den Jyske Sparekasse Borgergade 3 7200 Grindsted
Telefon	76720936
E-mail	pb@djs.dk
Hjemmeside	djs.dk
CVR-nr.	29201439
Stiftelsesdato	10. december 2005
Hjemsted	Billund
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Poul Brøbecher, Direktør
<b>Moderselskab</b>	SR Østergaard Holding ApS
<b>Revisor</b>	Centerrevision Billund Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Aastvej 10B 7190 Billund CVR-nr.: 20806346
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 18. maj 2018. 14.00



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel, håndværk og investering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -1.788.493, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 8.856.799, og en egenkapital på kr. -3.101.464.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Sjællandsgade, Grindsted ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 18. maj 2018

Direktion

Poul Brøbecher  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sjællandsgade, Grindsted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjællandsgade, Grindsted ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Billund, den 18. maj 2018

**Centerrevision Billund**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 20806346

Svend Aage Stolten  
Statsautoriseret revisor  
mne8926



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjællandsgade, Grindsted ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med leverandører.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Af- og nedskrivninger på investeringsejendomme under omsætningsaktiver

Af- og nedskrivninger på investeringsejendomme under omsætningsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Investeringsejendommene under omsætningsaktiver afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	7.250.000 kr.

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendom under omsætningsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Varebeholdninger

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.





## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Er nettorealiseringsværdien lavere end restværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.


**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>686.291</b>	<b>500.453</b>
Af- og nedskrivninger af investeringsejendomme under omsætningsaktiver		-2.050.497	-77.620
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.364.206</b>	<b>422.833</b>
Finansielle omkostninger	1	-392.419	-399.619
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.756.625</b>	<b>23.214</b>
Skat af årets resultat		-31.868	-22.183
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.788.493</b>	<b>1.031</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.788.493	1.031
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.788.493</b>	<b>1.031</b>


**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom		0	10.245.624
Investeringsejendom		0	574.873
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>10.820.497</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>10.820.497</b>
Aktiver bestemt for salg		8.770.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>8.770.000</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		31.962	30.326
Periodeafgrænsningsposter		5.195	5.100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.157</b>	<b>35.426</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>49.642</b>	<b>480</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.856.799</b>	<b>35.906</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.856.799</b>	<b>10.856.403</b>


**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	-3.226.464	-4.937.971
<b>Egenkapital</b>		<b>-3.101.464</b>	<b>-4.812.971</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.622.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>5.622.000</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.622.000	0
Gæld til pengeinstitutter		6.090.522	9.697.754
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	109.763
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		31.868	22.183
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.901	50.325
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	17.070
Periodeafgrænsningsposter		15.893	0
Deposita		152.079	150.279
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.958.263</b>	<b>10.047.374</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.958.263</b>	<b>15.669.374</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.856.799</b>	<b>10.856.403</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		



## Noter

	2017	2016
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	392.419	399.619
	<b>392.419</b>	<b>399.619</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-4.937.971	-4.939.002
Årets tilgang	-1.788.493	1.031
Tilskud	3.500.000	0
Saldo ultimo	<b>-3.226.464</b>	<b>-4.937.971</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 4. Eventualforpligtelser

### Eventualforpligtelse

Selskabet hæfter for, 7 lejligheders gæld a' kr. 25.000, ialt kr. 175.000 i Ejerforening Sjællandsgade 1, 7200 Grindsted. Der er ikke registreret gæld i ejerforeningen pr. 31. december 2017.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SR Østergaard Holding ApS, CVR-nr. 28993064 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og splidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.622.000, er der givet pant i grunde og bygninger. Selskabet har deponeret ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger på i alt kr. 8.000.000 til sikkerhed for bankgæld. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 af pant i grunde og bygninger udgør kr.8.770.000.