

Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS

Færgeparken 7, 2 th
3600 Frederikssund
CVR-nr. 29 92 23 30

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2017



Kirsten Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 20. december 2017

Direktion



Kirsten Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Frederikssund, den 20. december 2017

Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88


Sanne Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS
Færgeparken 7, 2 th
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 29 92 23 30
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Stiftet: 27. september 2006
Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Kirsten Rasmussen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 5.626, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.488.255.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Moderselskabet Kirsten Rasmussen Holding ApS har ydet tilsagn om finansiell støtte med op til 200 tkr til Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS frem til 1. oktober 2018 idet omfang og den takt, som det måtte være nødvendigt for, at selskabets sædvanlige drift kan opretholdes, og selskabet fortsat kan afvikle sine forpligtigelser i takt med, at de forfalder.

Det forventes, at selskabets drift af virksomheden vil give et tilfredsstillende resultat for regnskabsåret 2017/18.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen medregnes i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger 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 renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	10-50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t kr.
Bruttofortjeneste		245.903	388
Af-og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-76.938</u>	<u>-75</u>
Resultat før finansielle poster		168.965	313
Finansielle indtægter	2	5.855	6
Finansielle omkostninger	3	<u>-167.607</u>	<u>-170</u>
Resultat før skat		7.213	149
Skat af årets resultat	4	<u>-1.587</u>	<u>-33</u>
Årets resultat		<u>5.626</u>	<u>116</u>
Overført resultat		<u>5.626</u>	<u>116</u>
		<u>5.626</u>	<u>116</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.496.620	5.547
Materielle anlægsaktiver	5	<u>5.496.620</u>	<u>5.547</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.496.620</u>	<u>5.547</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152.221	146
Andre tilgodehavender		10.850	25
Udskudt skatteaktiv		422.526	456
Selskabsskat		31.651	0
Periodeafgrænsningsposter		15.101	16
Tilgodehavender		<u>632.349</u>	<u>643</u>
Likvide beholdninger		<u>126.092</u>	<u>66</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>758.441</u>	<u>709</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.255.061</u></u>	<u><u>6.256</u></u>

Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		-1.613.255	-1.619
Egenkapital	6	-1.488.255	-1.494
Gæld til realkreditinstitutter		2.834.910	2.972
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.834.910	2.972
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	138.644	136
Gældsbrief		1.981.395	1.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.265.269	1.134
Anden gæld		1.505.598	1.511
Kortfristede gældsforpligtelser		4.908.406	4.778
Gældsforpligtelser i alt		7.743.316	7.750
Passiver i alt		6.255.061	6.256
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>5.855</u>	<u>6</u>
	<u>5.855</u>	<u>6</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.576	41
Andre finansielle omkostninger	<u>123.031</u>	<u>129</u>
	<u>167.607</u>	<u>170</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-31.651	0
Årets regulering af udskudte skat	<u>33.238</u>	<u>33</u>
	<u>1.587</u>	<u>33</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2016	6.279.761
Tilgang i årets løb	27.167
Kostpris 30. september 2017	<u>6.306.928</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	733.370
Årets afskrivninger	76.938
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>810.308</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u><u>5.496.620</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	-1.618.881	-1.493.881
Årets resultat	0	5.626	5.626
Egenkapital 30. september 2017	125.000	-1.613.255	-1.488.255

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.108.354	2.973.554	138.644	2.213.896
	3.108.354	2.973.554	138.644	2.213.896

8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der henvises til afsnittet " Den forventede udvikling" i ledelsesberetningen på side 4 vedrørende selskabets kapitalberedskab.

9 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster m.v.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.974, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 5.497.