

Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS

Nyraad Stationsvej 11
4760 Vordingborg
CVR-nr. 29 92 23 30

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. november 2019



Kirsten Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 6. november 2019

Direktion


Kirsten Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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.

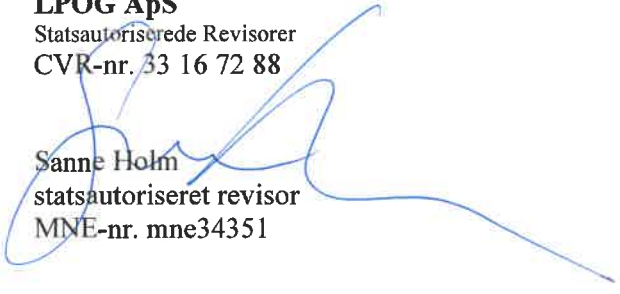
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

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, virksomheden 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.

Frederikssund, den 6. november 2019

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Sanne Holm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34351



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS
Nyraad Stationsvej 11
4760 Vordingborg

CVR-nr.: 29 92 23 30

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Stiftet: 27. september 2006

Hjemsted: Vordingborg

Direktion

Kirsten Rasmussen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 24.526, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.519.788.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Moderselskabet Kirsten Rasmussen Holding ApS har ydet tilsagn om finansiel støtte med op til 200 tkr til Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS frem til 1. oktober 2020 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 2019/20.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS for 2018/19 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.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendommen indeholder det forbrug af varme, vand og el samt forsikring og vedligeholdelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

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 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 nettosalgspris 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 diskonterings­sats 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 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 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>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		157.187	229
Af-og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-77.014</u>	<u>-77</u>
Resultat før finansielle poster		80.173	152
Finansielle indtægter	2	0	7
Finansielle omkostninger	3	<u>-111.984</u>	<u>-168</u>
Resultat før skat		-31.811	-9
Skat af årets resultat	4	<u>7.285</u>	<u>2</u>
Årets resultat		<u>-24.526</u>	<u>-7</u>
Overført resultat		<u>-24.526</u>	<u>-7</u>
		<u>-24.526</u>	<u>-7</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.342.592	5.431
Materielle anlægsaktiver	5	<u>5.342.592</u>	<u>5.431</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.342.592</u>	<u>5.431</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		191.069	191
Andre tilgodehavender		20.240	0
Udskudt skatteaktiv		431.788	425
Periodeafgrænsningsposter		20.718	15
Tilgodehavender		<u>663.815</u>	<u>631</u>
Likvide beholdninger		<u>10.554</u>	<u>119</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>674.369</u>	<u>750</u>
Aktiver i alt		<u>6.016.961</u>	<u>6.181</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		-1.644.788	-1.620
Egenkapital	6	-1.519.788	-1.495
Gæld til realkreditinstitutter		2.552.491	2.698
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.552.491	2.698
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	142.194	138
Gældsbrief		1.981.395	1.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	18
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.289.068	1.376
Anden gæld		1.554.101	1.465
Kortfristede gældsforpligtelser		4.984.258	4.978
Gældsforpligtelser i alt		7.536.749	7.676
Passiver i alt		6.016.961	6.181
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	8		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>7</u></u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	51
Andre finansielle omkostninger	<u>111.984</u>	<u>117</u>
	<u><u>111.984</u></u>	<u><u>168</u></u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-7.285	0
Årets regulering af udskudte skat	<u>0</u>	<u>-2</u>
	<u><u>-7.285</u></u>	<u><u>-2</u></u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2018	<u>6.306.928</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>6.306.928</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	887.322
Årets afskrivninger	<u>77.014</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>964.336</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u><u>5.342.592</u></u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	-1.620.262	-1.495.262
Årets resultat	0	-24.526	-24.526
Egenkapital 30. september 2019	125.000	-1.644.788	-1.519.788

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.835.687	2.694.685	142.194	1.933.835
	2.835.687	2.694.685	142.194	1.933.835

8 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

9 Eventualposter mv.

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. 2.695, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 5.343.