



Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS

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

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2021

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 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 26. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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 26. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020
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 2019/20 udviser et underskud på kr. 3.148.548, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 181.703.

Selskabets ejendom er nedskrevet med 2.146 tkr., hvilket har påvirket selskabets resultat og egenkapital i negativ retning.

Selskabets ultimative kapitalejer har givet gældseftergivelse på 4.850 tkr., hvilket har påvirket selskabets egenkapital i positiv retning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 til nettorealisationseværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettorealisationseværdi.

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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 t.kr. |
|--|------|--------------------------|-------------------|
| Bruttotab | | -329.436 | 157 |
| Af-og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-2.217.592</u> | <u>-77</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -2.547.028 | 80 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-169.732</u> | <u>-112</u> |
| Resultat før skat | | -2.716.760 | -32 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-431.788</u> | <u>7</u> |
| Årets resultat | | <u>-3.148.548</u> | <u>-25</u> |
| Overført resultat | | <u>-3.148.548</u> | <u>-25</u> |
| | | <u>-3.148.548</u> | <u>-25</u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> t.kr. |
|--|-------------|-----------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 3.125.000 | 5.343 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 3.125.000 | 5.343 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.125.000 | 5.343 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 191 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 20 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 432 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 20.863 | 21 |
| Tilgodehavender | | 20.863 | 664 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 10 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 20.863 | 674 |
| Aktiver i alt | | 3.145.863 | 6.017 |

Balance 30. september

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 t.kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | 56.703 | -1.645 |
| Egenkapital | | 181.703 | -1.520 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.515.240 | 2.553 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.515.240 | 2.553 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 125.946 | 142 |
| Bankgæld | | 39.671 | 0 |
| Gældsbreve | | 0 | 1.981 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.500 | 18 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.289 |
| Anden gæld | | 265.803 | 1.554 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 448.920 | 4.984 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.964.160 | 7.537 |
| Passiver i alt | | 3.145.863 | 6.017 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2019 | 125.000 | -1.644.788 | -1.519.788 |
| Gældseftergivelse | 0 | 4.850.039 | 4.850.039 |
| Årets resultat | 0 | -3.148.548 | -3.148.548 |
| Egenkapital 30. september 2020 | 125.000 | 56.703 | 181.703 |

Noter

| | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>169.732</u> | <u>112</u> |
| | <u>169.732</u> | <u>112</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 506.217 | -7 |
| Årets regulering af udskudte skat | <u>-74.429</u> | <u>0</u> |
| | <u>431.788</u> | <u>-7</u> |

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|---|--------------------------|
| Kostpris 1. oktober 2019 | 6.306.928 |
| Kostpris 30. september 2020 | 6.306.928 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019 | 964.336 |
| Årets nedskrivninger | 2.146.721 |
| Årets afskrivninger | 70.871 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2020 | 3.181.928 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020 | 3.125.000 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2019 | Gæld 30. september 2020 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.694.685 | 2.641.186 | 125.946 | 1.969.949 |
| | 2.694.685 | 2.641.186 | 125.946 | 1.969.949 |

6 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.641, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2020 udgør t.kr. 3.125.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kirsten Rasmussen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-436077168664

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-03-01 18:23:52Z

NEM ID 

Sanne Holm Kristensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-03-01 18:37:02Z

NEM ID 

Kirsten Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-436077168664

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-03-02 18:52:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C71JE-NGT5X-5LJW4-BZNNWP-MEQIY-54UI2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>