

**Østjyllands
Ejendomsselskab ApS**
Holsteinsgade 19
8300 Odder
CVR-nr. 30283155

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2017

Dirigent

Navn: Niels Christian Nørnberg Strauss

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Østjyllands Ejendomsselskab ApS
Holsteinsgade 19
8300 Odder

CVR-nr.: 30283155
Hjemsted: Odder
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Niels Christian Nørnberg Strauss
Henrik Garlik Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Østjyllands Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 06.06.2017

Direktion

Niels Christian Nørnberg
Strauss

Henrik Garlik Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Østjyllands Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østjyllands Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 06.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af aktier og anparter i andre selskaber, investering i øvrige værdipapirer samt fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for 2016 blev et overskud på 215 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		599.998	514.643
Af- og nedskrivninger	1	(153.768)	(148.009)
Driftsresultat		446.230	366.634
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(40.623)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		72.194	37.294
Andre finansielle indtægter		9.763	9.298
Andre finansielle omkostninger		(693.756)	(704.041)
Resultat før skat		(165.569)	(331.438)
Skat af årets resultat	2	382.433	(6.333)
Årets resultat		216.864	(337.771)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		216.864	(337.771)
		216.864	(337.771)

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		12.892.975	12.736.327
Materielle anlægsaktiver	3	12.892.975	12.736.327
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.111.553	1.039.359
Finansielle anlægsaktiver	4	1.111.553	1.039.359
Anlægsaktiver		14.004.528	13.775.686
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		205.015	195.252
Udskudt skat		20.433	71.000
Andre tilgodehavender		1.610	2.900
Tilgodehavende selskabsskat		8.298	68.269
Periodeafgrænsningsposter		9.573	9.439
Tilgodehavender		244.929	346.860
Likvide beholdninger		89.677	98.123
Omsætningsaktiver		334.606	444.983
Aktiver		14.339.134	14.220.669

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.817.676	1.715.927
Overført overskud eller underskud		<u>(2.806.487)</u>	<u>(2.921.602)</u>
Egenkapital		<u>(863.811)</u>	<u>(1.080.675)</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>433.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>433.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.808.061	6.898.143
Deposita		618.795	78.795
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>7.551.856</u>	<u>7.101.938</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	95.691	94.046
Bankgæld		6.100.449	6.062.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til associerede virksomheder		341.282	321.964
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.023.539	890.907
Skyldig selskabsskat		0	59.971
Anden gæld		58.128	61.682
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.000</u>	<u>245.052</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.651.089</u>	<u>7.766.406</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.202.945</u>	<u>14.868.344</u>
Passiver		<u>14.339.134</u>	<u>14.220.669</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.715.927	(2.921.602)	(1.080.675)
Årets opskrivninger	0	144.670	0	144.670
Opløsning af opskrivninger	0	(42.921)	42.921	0
Årets resultat	0	0	72.194	72.194
Egenkapital ultimo	125.000	1.817.676	(2.806.487)	(863.811)

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	153.768	148.009
	153.768	148.009
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(8.298)
Ændring af udskudt skat	(390.270)	14.631
Effekt af ændrede skattesatser	7.837	0
	(382.433)	6.333
		Grunde og bygninger kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.559.815
Tilgange		310.416
Kostpris ultimo		11.870.231
Opskrivninger primo		2.146.059
Opskrivninger ultimo		2.146.059
Af- og nedskrivninger primo		(969.547)
Årets afskrivninger		(153.768)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.123.315)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		12.892.975

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.044.167
Kostpris ultimo	1.044.167
Opskrivninger primo	(4.808)
Andel af årets resultat	72.194
Opskrivninger ultimo	67.386
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.111.553

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Rosengade, Odder I/S	Odder	I/S	50,0
Odder Tinghus A/S	Odder	A/S	33,3

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	95.691	94.046	6.808.061	3.897.802
Bankgæld	0	0	0	0
Deposita	0	0	618.795	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	125.000	125.000
	95.691	94.046	7.551.856	4.022.802

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.893 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Østjyllands Ejendomsselskab ApS er fusioneret med Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS. Østjyllands Ejendomsselskab ApS er det fortsættende selskab og fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter sammenlægningsmetoden. Fusionen har påvirket sammenligningstallene i såvel balance som resultatopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører husleje ved udlejning af erhvervsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra associerede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.