

Østjyllands Ejendomsselskab ApS

Holsteinsgade 19

8300 Odder

CVR-nr. 30 28 31 55

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31/05 2019

Niels Christian Nørnberg Strauss
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østjyllands Ejendomsselskab ApS
Holsteinsgade 19
8300 Odder

CVR-nr.: 30 28 31 55
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Hjemsted: Odder

Direktion

Henrik Garlik Jensen
Niels Christian Nørnberg Strauss

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Østjyllands Ejendomsselskab 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

, den 24. maj 2019

Direktion

Henrik Garlik Jensen

Niels Christian Nørnberg Strauss

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Østjyllands Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østjyllands Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

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.

Horsens, den 24. maj 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 602.908, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.959.228.

I årets resultat indgår tab ved salg af ejendom med t.kr. 514.

Resultatet anses for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabsdeltagerne løbende stiller den fornødne likviditet til rådighed overfor selskabet, herunder at bankfaciliteterne kan opretholdes.

Ledelsen har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen forudsat, at dette vil være muligt og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østjyllands Ejendomsselskab ApS for 2018 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.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af indtægter ved udleje af erhvervs- og boligejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i 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 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		527.652	540.593
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(125.566)	(145.668)
Andre driftsomkostninger		<u>(514.595)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		(112.509)	394.925
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		214.379	(82.402)
Finansielle omkostninger	2	<u>(704.778)</u>	<u>(699.079)</u>
Resultat før skat		(602.908)	(386.556)
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>(105.953)</u>
Årets resultat		<u>(602.908)</u>	<u>(492.509)</u>
Overført resultat		<u>(602.908)</u>	<u>(492.509)</u>
		<u>(602.908)</u>	<u>(492.509)</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.664.982	12.747.307
Materielle anlægsaktiver	4	<u>8.664.982</u>	<u>12.747.307</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	1.143.529	929.151
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.143.529</u>	<u>929.151</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.808.511</u>	<u>13.676.458</u>
Selskabsskat		6.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	9.928
Tilgodehavender		<u>6.000</u>	<u>9.928</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.000</u>	<u>9.928</u>
Aktiver i alt		<u>9.814.511</u>	<u>13.686.386</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.545.102	1.586.950
Overført resultat		<u>(3.629.330)</u>	<u>(3.068.270)</u>
Egenkapital		<u>(1.959.228)</u>	<u>(1.356.320)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.796.926	6.717.982
Selskabsdeltagere og ledelse		125.000	125.000
Deposita		<u>576.495</u>	<u>612.375</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>4.498.421</u>	<u>7.455.357</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	68.310	95.691
Banker		5.317.277	5.816.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.444	91.545
Gæld til associerede virksomheder		383.462	361.758
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.447.117	1.115.717
Selskabsskat		0	78.614
Anden gæld		23.708	25.058
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.275.318</u>	<u>7.587.349</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.773.739</u>	<u>15.042.706</u>
Passiver i alt		<u>9.814.511</u>	<u>13.686.386</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	1.586.950	(3.068.270)	(1.356.320)
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	(41.848)	41.848	0
Årets resultat	0	0	(602.908)	(602.908)
Egenkapital 31. december 2018	125.000	1.545.102	(3.629.330)	(1.959.228)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabsdeltagerne løbende stiller den fornødne likviditet til rådighed, herunder at bankfaciliteterne kan opretholdes.

Ledelsen har på tidspunktet for regnskabsafleggelsen forudsat, at dette vil være muligt, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	21.704	20.476
Andre finansielle omkostninger	<u>683.074</u>	<u>678.603</u>
	<u>704.778</u>	<u>699.079</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0	20.433
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>85.520</u>
	<u>0</u>	<u>105.953</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		11.870.231
Afgang i årets løb		<u>(4.277.887)</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>7.592.344</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		<u>2.146.059</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>2.146.059</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og byg- ninger
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.268.983
Årets afskrivninger	125.566
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(321.128)</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>1.073.421</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>8.664.982</u>

	2018	2017
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	<u>1.044.167</u>	<u>1.044.167</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.044.167</u>	<u>1.044.167</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	(115.017)	67.386
Årets resultat	<u>214.379</u>	<u>(182.402)</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>99.362</u>	<u>(115.016)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.143.529</u>	<u>929.151</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Rosengade, Odder I/S	Odder	50 %
Odder Tinghus A/S	Odder	33 %

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.813.673	3.865.236	68.310	3.135.450
Selskabsdeltagere og ledelse	125.000	125.000	0	125.000
Deposita	612.375	576.495	0	576.495
	7.551.048	4.566.731	68.310	3.836.945

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.865, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 8.665.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t. kr. 2.800 med pant i grunde og bygninger med bogført værdi t.kr. 3.749. Ejerpantebrevet er deponeret sikkerhed for bankgæld.