

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Niels Christian Nørnberg Strauss

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Østjyllands Ejendomsselskab ApS
Holsteinsgade 19
8300 Odder

CVR-nr.: 30283155
Hjemsted: Odder
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Henrik Garlik Jensen
Niels Christian Nørnberg Strauss

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 06.06.2018

Direktion

Henrik Garlik Jensen

Niels Christian Nørnberg Strauss

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 06.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27725

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 2017 blev et underskud på 493 t.kr., hvilket anses som utilfredsstillende.

Der forventes et tilsvarende resultat for 2018.

Selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabsdeltagere løbende stiller den fornødne likviditet til rådighed overfor selskabet, herunder at bankfaciliteterne kan opretholdelse og udvides i takt med det løbende likviditetsbehov.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		539.635	599.998
Af- og nedskrivninger	2	(145.668)	(153.768)
Driftsresultat		393.967	446.230
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(82.402)	72.194
Andre finansielle indtægter		0	9.763
Andre finansielle omkostninger		(698.122)	(693.756)
Resultat før skat		(386.557)	(165.569)
Skat af årets resultat	3	(105.953)	382.433
Årets resultat		(492.510)	216.864
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(492.510)	216.864
		(492.510)	216.864

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		12.747.307	12.892.975
Materielle anlægsaktiver	4	12.747.307	12.892.975
Kapitalandele i associerede virksomheder		929.151	1.111.553
Finansielle anlægsaktiver	5	929.151	1.111.553
Anlægsaktiver		13.676.458	14.004.528
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	205.015
Udskudt skat		0	20.433
Andre tilgodehavender		9.328	1.610
Tilgodehavende selskabsskat		0	8.298
Periodeafgrænsningsposter		0	9.573
Tilgodehavender		9.328	244.929
Likvide beholdninger		0	89.677
Omsætningsaktiver		9.328	334.606
Aktiver		13.685.786	14.339.134

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.586.950	1.631.001
Overført overskud eller underskud		<u>(3.068.271)</u>	<u>(2.619.812)</u>
Egenkapital		<u>(1.356.321)</u>	<u>(863.811)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.607.522	6.808.061
Deposita		612.375	618.795
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.344.897</u>	<u>7.551.856</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	206.152	95.691
Bankgæld		5.816.966	6.100.449
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.025	39.560
Gæld til associerede virksomheder		361.758	341.282
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.115.717	1.023.539
Skyldig selskabsskat		78.614	0
Anden gæld		<u>20.978</u>	<u>50.568</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.697.210</u>	<u>7.651.089</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.042.107</u>	<u>15.202.945</u>
Passiver		<u>13.685.786</u>	<u>14.339.134</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.631.001	(2.619.812)	(863.811)
Opløsning af opskrivninger	0	(44.051)	44.051	0
Årets resultat	0	0	(492.510)	(492.510)
Egenkapital ultimo	125.000	1.586.950	(3.068.271)	(1.356.321)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabsdeltagere løbende stiller den fornødne likviditet til rådighed overfor selskabet, herunder at bankfaciliterne kan opretholdelse og udvides i takt med det løbende likviditetsbehov.

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

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	145.668	153.768
	145.668	153.768
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	20.433	(390.270)
Regulering vedrørende tidligere år	85.520	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	7.837
	105.953	(382.433)
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.870.231
Kostpris ultimo		11.870.231
Opskrivninger primo		2.146.059
Opskrivninger ultimo		2.146.059
Af- og nedskrivninger primo		(1.123.315)
Årets afskrivninger		(145.668)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.268.983)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		12.747.307

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.044.167
Kostpris ultimo	1.044.167
Opskrivninger primo	67.386
Andel af årets resultat	(182.402)
Opskrivninger ultimo	(115.016)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	929.151

	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 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	206.152	95.691	6.607.522	5.596.403
Bankgæld	0	0	0	0
Deposita	0	0	612.375	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	125.000	125.000
	206.152	95.691	7.344.897	5.721.403

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.747 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 erhvervs- og boligejendomme.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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