

**Østjyllands Ejendomsselskab ApS**

**Holsteinsgade 19**

**8300 Odder**

**CVR-nr. 30 28 31 55**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 03/06 2020

---

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 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	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 2019  
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 26. maj 2020

## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 26. maj 2020

### 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 2019 udviser et overskud på kr. 86.882, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.872.346.

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 vurderet at dette vil være muligt og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østjyllands Ejendomsselskab ApS for 2019 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 2019 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 2019**

	<b>Note</b>	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>570.617</b>	<b>527.652</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(125.566)	(125.566)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(514.595)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>445.051</b>	<b>(112.509)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		216.979	214.379
Finansielle indtægter		6	0
Finansielle omkostninger	2	<u>(575.154)</u>	<u>(704.778)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>86.882</b>	<b>(602.908)</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>86.882</u></b>	<b><u>(602.908)</u></b>
Overført resultat		86.882	(602.908)
		<b><u>86.882</u></b>	<b><u>(602.908)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<b>Note</b>	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.539.416	8.664.982
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>8.539.416</b>	<b>8.664.982</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	1.360.509	1.143.529
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.360.509</b>	<b>1.143.529</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.899.925</b>	<b>9.808.511</b>
Selskabsskat		0	6.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>6.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>6.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.899.925</b>	<b>9.814.511</b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<b>Note</b>	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.545.102	1.545.102
Overført resultat		(3.542.448)	(3.629.330)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.872.346)</b>	<b>(1.959.228)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.668.790	3.796.926
Selskabsdeltagere og ledelse		125.000	125.000
Deposita		564.000	576.495
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>4.357.790</b>	<b>4.498.421</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	100.800	68.310
Banker		5.241.970	5.317.277
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	35.444
Gæld til associerede virksomheder		406.470	383.462
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.569.473	1.447.117
Anden gæld		65.768	23.708
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.414.481</b>	<b>7.275.318</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.772.271</b>	<b>11.773.739</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.899.925</b>	<b>9.814.511</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for op- skrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.545.102	(3.629.330)	(1.959.228)
Årets resultat	0	0	86.882	86.882
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.545.102</b>	<b>(3.542.448)</b>	<b>(1.872.346)</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	23.008	21.704
Andre finansielle omkostninger	552.146	683.074
	<b>575.154</b>	<b>704.778</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunder og byg-</b>
	<b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2019	7.592.344
Kostpris 31. december 2019	7.592.344
Opskrivninger 1. januar 2019	2.146.059
Opskrivninger 31. december 2019	2.146.059
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.073.421
Årets afskrivninger	125.566
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.198.987
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>8.539.416</b>



## Noter til årsrapporten

	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.044.168	1.044.167
Kostpris 31. december 2019	1.044.168	1.044.167
Værdireguleringer 1. januar 2019	99.362	(115.017)
Årets resultat	216.979	214.379
Værdireguleringer 31. december 2019	316.341	99.362
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>1.360.509</b>	<b>1.143.529</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b> <b>1. januar 2019</b>	<b>Gæld</b> <b>31. december</b> <b>2019</b>	<b>Afdrag</b> <b>næste år</b>	<b>Restgæld</b> <b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.865.236	3.769.590	100.800	2.945.711
Selskabsdeltagere og ledelse	125.000	125.000	0	125.000
Deposita	576.495	564.000	0	564.000
	<b>4.566.731</b>	<b>4.458.590</b>	<b>100.800</b>	<b>3.634.711</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.770, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 8.539.

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t. kr. 2.800 med pant i grunde og bygninger med bogført værdi t.kr. 3.712. Ejerpantebrevet er deponeret sikkerhed for bankgæld.