

Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS

Torvet 6, 3 tv., 8500 Grenaa

CVR-nr. 30 48 86 95



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

Som dirigent:



Peter Kjær Andersen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Østergade 35 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 2. maj 2016

Direktion:



Peter Kjær Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 2. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Gert Foldager
statsaut. revisor



Mikkel Thybo Johansen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS
Adresse, postnr., by	Torvet 6, 3 tv., 8500 Grenaa
CVR-nr.	30 48 86 95
Hjemstedskommune	Norddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Kjær Andersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Storegade 1, 8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets fortsatte drift er betinget af opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter. Der er endnu ikke opnået endeligt tilsagn om finansiering, hvorfor der som følge heraf er usikkerhed om den samlede finansiering. Det er ledelsens vurdering, at de nødvendige låne- og kreditfaciliteter vil blive forlænget og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 83.339 kr. mod 53.452 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -5.501 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen vil have fokus på reduktion af omkostninger, således at selskabskapitalen reetableres via fortsat drift. Der forventes et positivt resultat i 2016.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi er indregnet på baggrund af en afkastgrad på 5-7%.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	186.904	199.765
	Finansielle indtægter	1.650	1.934
	Finansielle omkostninger	-105.877	-147.585
	Resultat før skat	82.677	54.114
3	Skat af årets resultat	662	-662
	Årets resultat	83.339	53.452
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	83.339	53.452
		83.339	53.452

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsjendomme	4.077.005	4.077.005
		<u>4.077.005</u>	<u>4.077.005</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.077.005</u>	<u>4.077.005</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.837	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	103.252	21.071
	Andre tilgodehavender	0	7.706
	Periodeafgrænsningsposter	6.815	6.815
		<u>115.904</u>	<u>35.592</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>115.904</u>	<u>35.592</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.192.909</u>	<u>4.112.597</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-130.501	-213.840
		<u>-5.501</u>	<u>-88.840</u>
	Egenkapital i alt	<u>-5.501</u>	<u>-88.840</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.232.000	3.232.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	800.545	814.475
		<u>4.032.545</u>	<u>4.046.475</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	74.304	59.039
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.061	2.761
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.600	9.000
	Anden gæld	81.900	84.162
		<u>165.865</u>	<u>154.962</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.198.410</u>	<u>4.201.437</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.192.909</u>	<u>4.112.597</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger blev tidligere anset som anlægsaktiver, og blev derfor opført til kostpris fratrukket foretagne afskrivninger. Klassifikation er ændret med virkning fra 1. januar 2015 til at være en investeringsejendom som indregnes til dagsværdi. Egenkapitelen primo er ændret med 42 t.kr., hvilket har påvirket den positivt.

Bortset fra ovenstående ændring, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets fortsatte drift er betinget af opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter. Der er endnu ikke opnået endeligt tilsagn om finansiering, hvorfor der som følge heraf er usikkerhed om den samlede finansiering. Det er ledelsens vurdering, at de nødvendige låne- og kreditfaciliteter vil blive forlænget og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-662	662
	<u>-662</u>	<u>662</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.232.000	0	3.232.000	2.770.000
Kreditinstitutter i øvrigt	800.545	0	800.545	800.545
	<u>4.032.545</u>	<u>0</u>	<u>4.032.545</u>	<u>3.570.545</u>

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.232 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.077 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P. Kjær Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.