

Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS
CVR-nr. 30 48 86 95
Torvet 6 B, 3. tv., 8500 Grenaa

Årsrapport
1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2017

Peter Kjær Andersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer, at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den / 2017

Direktion

Peter Kjær Andersen

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 perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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 / 2017

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen
Statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS
Torvet 6 B, 3. tv.
8500 Grenaa

CVR-nr.: 30 48 86 95
Stiftet: 29. marts 2007
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016
Dokument ref.: 3535 / MTJ / AMH / MI

Direktion

Peter Kjær Andersen

Revisor

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter 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.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 35 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart, og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	201.901	186.904
Andre finansielle indtægter	1.044	1.650
Andre finansielle omkostninger.....	-108.510	-105.877
RESULTAT FØR SKAT	94.435	82.677
Skat af årets resultat.....	-11.064	662
ÅRETS RESULTAT	83.371	83.339
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	83.371	83.339
DISPONERET I ALT	83.371	83.339

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
	kr.	kr.
Investeringsejendomme	4.077.005	4.077.005
Materielle anlægsaktiver	4.077.005	4.077.005
ANLÆGSAKTIVER	4.077.005	4.077.005
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.567	5.837
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	146.065	103.252
Periodeafgrænsningsposter	6.742	6.815
Tilgodehavender	160.374	115.904
OMSÆTNINGSAKTIVER	160.374	115.904
AKTIVER	4.237.379	4.192.909

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	-47.130	-130.501
EGENKAPITAL.....	77.870	-5.501
Prioritetsgæld.....	3.232.000	3.232.000
Kreditinstitutter.....	751.265	800.545
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.983.265	4.032.545
Kreditinstitutter.....	70.480	74.304
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	4.200	1.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.600	8.600
Selskabsskat.....	11.064	0
Anden gæld.....	81.900	81.900
Kortfristede gældsforpligtelser	176.244	165.865
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.159.509	4.198.410
PASSIVER	4.237.379	4.192.909
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

- | | 2016
kr. | 2015
kr. |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|
- 1 Usikkerhed ved indregning og måling**
 Selskabets foresatte drift er betinget af opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter. Der er endnu ikke opnået 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 i årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	3.232.000	3.232.000	2.770.000
Kreditinstitutter.....	800.545	751.265	751.265
	4.032.545	3.983.265	3.521.265

3 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med andre sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

4 Pantsætninger og 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 2016 udgør 4.077 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 800 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger.