

**Ejendomsselskabet
Øresundsvej 12 ApS**
Øresundsvej 12
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 30530799

**Årsrapport 01.11.2017 -
31.10.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2019

Dirigent



Navn: Emil Peter Rydhof Hansen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017/18 | 6 |
| Balance pr. 31.10.2018 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017/18 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Øresundsvej 12 ApS
Øresundsvej 12
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 30530799

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.11.2017 - 31.10.2018

Direktion

Emil Peter Rydhof Hansen
Michael Peder Wede

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2017 - 31.10.2018 for Ejendomsselskabet Øresundsvej 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

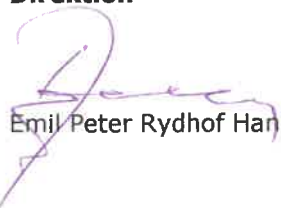
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2017 - 31.10.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.03.2019

Direktion



Emil Peter Rydhof Hansen



Michael Peder Wede

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Øresundsvej 12 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Øresundsvej 12 ApS for regnskabsåret 01.11.2017 - 31.10.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.10.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2017 - 31.10.2018 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 27.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



John Lindvig Christiansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26846

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Øresundsvej 12, Esbjerg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2017/18 udgør et overskud på 248.621 kr. mod et overskud på 271.398 kr. for regnskabsåret 2016/17.

Ledelsen betegner resultatet som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|----------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 597.300 | 636.435 |
| Af- og nedskrivninger | | (151.000) | (151.000) |
| Driftsresultat | | 446.300 | 485.435 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (127.719) | (139.807) |
| Resultat før skat | | 318.581 | 345.628 |
| Skat af årets resultat | 2 | (69.960) | (74.230) |
| Årets resultat | | 248.621 | 271.398 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 248.621 | 271.398 |
| | | 248.621 | 271.398 |

Balance pr. 31.10.2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger | | 6.456.000 | 6.607.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 6.456.000 | 6.607.000 |
| Anlægsaktiver | | 6.456.000 | 6.607.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 13.750 |
| Tilgodehavender | | 0 | 13.750 |
| Likvide beholdninger | | 187.287 | 59.442 |
| Omsætningsaktiver | | 187.287 | 73.192 |
| Aktiver | | 6.643.287 | 6.680.192 |

Balance pr. 31.10.2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>2.360.628</u> | <u>2.112.007</u> |
| Egenkapital | | <u>2.485.628</u> | <u>2.237.007</u> |
| Udskudt skat | 4 | <u>391.000</u> | <u>358.000</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>391.000</u> | <u>358.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>2.370.461</u> | <u>2.497.968</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>2.370.461</u> | <u>2.497.968</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 130.000 | 130.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 176.099 | 176.099 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 944.500 | 1.151.000 |
| Skyldig selskabsskat | | 20.960 | 60.315 |
| Anden gæld | | <u>124.639</u> | <u>69.803</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.396.198</u> | <u>1.587.217</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>3.766.659</u> | <u>4.085.185</u> |
| Passiver | | <u>6.643.287</u> | <u>6.680.192</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 2.112.007 | 2.237.007 |
| Årets resultat | 0 | 248.621 | 248.621 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 2.360.628 | 2.485.628 |

Noter

| | 2017/18 | 2016/17 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder | 44.500 | 51.000 |
| Renteomkostninger i øvrigt | <u>83.219</u> | <u>88.807</u> |
| | <u>127.719</u> | <u>139.807</u> |
| | | |
| | 2017/18 | 2016/17 |
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 36.960 | 43.230 |
| Ændring af udskudt skat | <u>33.000</u> | <u>31.000</u> |
| | <u>69.960</u> | <u>74.230</u> |
| | | |
| | | Grunde og bygninger |
| | | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | <u>7.980.639</u> |
| Kostpris ultimo | | <u>7.980.639</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | | (1.373.639) |
| Årets afskrivninger | | <u>(151.000)</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | <u>(1.524.639)</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>6.456.000</u> |
| | | |
| | 2017/18 | 2016/17 |
| | kr. | kr. |
| 4. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | <u>391.000</u> | <u>358.000</u> |
| | <u>391.000</u> | <u>358.000</u> |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 130.000 | 130.000 | 2.370.461 | 1.800.000 |
| | 130.000 | 130.000 | 2.370.461 | 1.800.000 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 6.456.000 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 (lejeindtægt) og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter kontorholdsomkostninger.

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 og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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