

---

# ***Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS***

Roskildevej 7, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 32 15 81 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/5 2019

Søren Hjardemaal Jansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. maj 2019

### **Direktion**

Søren Hjordemaal Jansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske 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.

Trekantområdet, den 13. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl  
statsautoriseret revisor  
mne28674

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS  
Roskildevej 7  
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 15 81 10  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

**Direktion**

Søren Hjordemaal Jansen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-142.176</b>	<b>129.055</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-142.176</b>	<b>129.055</b>
Personaleomkostninger	4	0	9.390
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-142.176</b>	<b>138.445</b>
Finansielle indtægter	5	5.785	4.093
Finansielle omkostninger	6	-142.343	-71.903
<b>Resultat før skat</b>		<b>-278.734</b>	<b>70.635</b>
Skat af årets resultat	7	51.829	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-226.905</b>	<b>70.635</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-226.905	70.635
		<b>-226.905</b>	<b>70.635</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		12.543.198	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>12.543.198</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.543.198</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	974
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	192.849
Andre tilgodehavender		47.263	355.250
Selskabsskat		61.321	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>108.584</b>	<b>549.073</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>108.584</b>	<b>549.073</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.651.782</b>	<b>549.073</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		210.639	210.639
Overført resultat		-1.191.063	-964.158
<b>Egenkapital</b>	9	<b>-980.424</b>	<b>-753.519</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.736.002	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>7.736.002</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	436.749	0
Kreditinstitutter		291	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.875	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.386.289	1.093.620
Anden gæld		10.000	208.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.896.204</b>	<b>1.302.592</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.632.206</b>	<b>1.302.592</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.651.782</b>	<b>549.073</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Ledelsen er meget opmærksom på nødvendigheden af, at selskabets finansielle beredskab er tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter. Selskabets budget for det kommende år viser positiv indtjening, hvorfor ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen i de kommende år.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskabet.

På baggrund af ovenstående er årsregnskabet aflagt med forsat drift for øje.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

## 3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af boligejendomme.

Tidligere har selskabets væsentligste aktiviteter været handel, markedsføring samt salg af elektroniske sporingsenheder og systemer til brug indenfor handel og industri.

## 4 Personaleomkostninger

	2018 DKK	2017 DKK
Lønninger	0	-8.820
Andre omkostninger til social sikring	0	-570
	<u>0</u>	<u>-9.390</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 5 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.785	0
Andre finansielle indtægter	0	4.093
	<u>5.785</u>	<u>4.093</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	101.921	30.037
Andre finansielle omkostninger	<u>40.422</u>	<u>41.866</u>
	<b><u>142.343</u></b>	<b><u>71.903</u></b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-61.321	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>9.492</u>	<u>0</u>
	<b><u>-51.829</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>8 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		<u>12.543.198</u>
Kostpris 31. december		<u>12.543.198</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>12.543.198</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Det anvendte afkastkrav er på 6,8 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet ca. 15 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2 % af dagsværdien.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	210.639	-964.158	-753.519
Årets resultat	0	-226.905	-226.905
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>210.639</b>	<b>-1.191.063</b>	<b>-980.424</b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.026.199	0
Mellem 1 og 5 år	1.709.803	0
Langfristet del	7.736.002	0
Inden for 1 år	436.749	0
	<b>8.172.751</b>	<b>0</b>

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.543.198	0
---	------------	---

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Søren H. Jansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Søren H. Jansen Holding ApS

Vejle

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.