

**ØSTER EJENDOMSSELSKAB APS**

DRENDERUPVEJ 21  
6580 VAMDRUP

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.10.2016 - 30.09.2017**

49. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 32 66 87 12

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 11. januar 2018

---

Lars Høgsted  
dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse 01.10.2016 - 30.09.2017 .....	9
Balance pr. 30.09.2017 .....	10
Noter til årsregnskabet .....	12

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Øster Ejendomsselskab ApS  
Drenderupvej 21  
6580 Vamdrup

CVR-nr.: 32 66 87 12  
Stiftet: 2. januar 1969  
Hjemsted: Vamdrup  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

**Direktion** Lars Høgsted

**Revisor** Sønderup & Partnere A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Sydbanegade 2B - 1  
6000 Kolding

*Kontakt@RevisorKolding.dk*  
*www.RevisorKolding.dk*

**Pengeinstitut** Sydbank  
Jernbanegade 14  
6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 for selskabet Øster Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/2017.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 22. december 2017

**I direktionen**

---

Lars Høgsted

580/4/KR/HC

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af Øster Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Øster Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2016/2017 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 revisorers 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.

Kolding, den 22. december 2017

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*MNE18078*

# **LEDELSESBERETNING**

## **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive handelsvirksomhed samt at foretage udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -126.828, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.398.761 og en egenkapital på kr. 125.000.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017/2018**

Det forventes, at selskabet vil kunne øge aktivitetsniveau og indtjening.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, lokaleomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 3%, scarpværdi 0%.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.



## **RESULTATOPGØRELSE**

**01.10.2016 - 30.09.2017**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2016/2017</u></b>	<b><u>2015/2016</u></b>
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>	<b>-37.435</b>	<b>-19.885</b>
1 Afskrivninger .....	-44.886	-41.875
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>-82.321</b>	<b>-61.760</b>
Finansielle omkostninger .....	-80.280	-82.431
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-162.601</b>	<b>-144.191</b>
2 Skat af årets resultat .....	35.773	31.722
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b><u>-126.828</u></b>	<b><u>-112.469</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	-126.828	-112.469
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b><u>-126.828</u></b>	<b><u>-112.469</u></b>

## BALANCE PR. 30.09.2017

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
3 Grunde og bygninger .....	1.323.231	1.364.702
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.323.231</b>	<b>1.364.702</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.323.231</b>	<b>1.364.702</b>
Andre tilgodehavender .....	5.482	43.690
Selskabsskat .....	68.889	40.375
Udskudt skatteaktiv .....	0	7.751
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>74.371</b>	<b>91.816</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>1.159</b>	<b>2.534</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>75.530</b>	<b>94.350</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.398.761</b>	<b>1.459.052</b>

## BALANCE PR. 30.09.2017

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	0	-517.586
<b>4 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>125.000</b>	<b>-392.586</b>
Hensættelser til udskudt skat .....	25.365	0
<b>2 HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>25.365</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter .....	0	167.503
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>0</b>	<b>167.503</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	159.149	180.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.084.247	1.477.055
Anden gæld .....	5.000	27.080
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.248.396</b>	<b>1.684.135</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.248.396</b>	<b>1.851.638</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>1.398.761</b>	<b>1.459.052</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	41.471	41.471
Nyanskaffelser u/kr. 13.200 .....	3.415	404
<b>I ALT .....</b>	<b><u>44.886</u></b>	<b><u>41.875</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	-68.889	-40.375
Årets ændring i udskudt skat .....	33.116	8.653
<b>ÅRETS SKAT I ALT .....</b>	<b><u>-35.773</u></b>	<b><u>-31.722</u></b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.10.2016 .....	1.632.251	1.632.251
<b>KOSTPRIS PR. 30.09.2017 .....</b>	<b><u>1.632.251</u></b>	<b><u>1.632.251</u></b>
Samlede afskrivninger pr. 01.10.2016 .....	267.549	226.078
Afskrivninger i 2016/2017 .....	41.471	41.471
<b>SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.09.2017 .....</b>	<b><u>309.020</u></b>	<b><u>267.549</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.09.2017.....</b>	<b><u>1.323.231</u></b>	<b><u>1.364.702</u></b>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 6.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
4 <b>Egenkapital</b>		<b>Indevær- ende år</b>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo .....		125.000
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo .....		-517.586
Tilskud fra koncern .....		644.414
Ændringer i løbet af regnskabsåret .....		-126.828
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo .....</b>		<b>125.000</b>

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

### 5 **Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år .....	0	0
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år .....	159.149	347.503
Heraf kortfristet del .....	-159.149	-180.000
<b>I ALT .....</b>	<b>0</b>	<b>167.503</b>

### 6 **Sikkerheder og pantsætninger**

Bankgæld er sikret ved pant i ejendommen samt via kaution fra moder- og søsterselskab.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 500.000. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 1.323.231 mod kr. 1.364.702 sidste år.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		