

# Øster Ejendomsselskab ApS

Drenderupvej 21, 6580 Vamdrup  
CVR-nr. 32 66 87 12

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.02.17

Lars Høgsted  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Øster Ejendomsselskab ApS  
Drenderupvej 21  
6580 Vamdrup  
Hjemsted: Vamdrup  
CVR-nr.: 32 66 87 12

---

**Direktion**

---

Lars Høgsted

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Øster Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 7. februar 2017

**Direktionen**

Lars Høgsted

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Øster Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Øster Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 7. februar 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor

Klaus Hjort-Enemark  
Reg. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK -112.469 mod DKK -112.975 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -392.586.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er tabt. Det er ledelsens opfattelse at selskabet via kommende års positive resultater, kan reetablere selskabets egenkapital.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### **Selskabets forventede udvikling**

Selskabets ledelse forventer et forbedret resultat for det kommende år.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-20.289</b>	<b>-24.180</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.471	-41.471
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-61.760</b>	<b>-65.651</b>
1 Andre finansielle omkostninger	-82.431	-85.619
<b>Resultat før skat</b>	<b>-144.191</b>	<b>-151.270</b>
2 Skat af årets resultat	31.722	38.295
<b>Årets resultat</b>	<b>-112.469</b>	<b>-112.975</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-112.469	-112.975
<b>I alt</b>	<b>-112.469</b>	<b>-112.975</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	1.364.702	1.406.173
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.364.702</b>	<b>1.406.173</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.364.702</b>	<b>1.406.173</b>
	Udskudt skatteaktiv	7.751	16.404
	Tilgodehavende selskabsskat	40.375	0
	Andre tilgodehavender	38.306	38.730
	Periodeafgrænsningsposter	5.385	5.359
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>91.817</b>	<b>60.493</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.533</b>	<b>23.941</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>94.350</b>	<b>84.434</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.459.052</b>	<b>1.490.607</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-517.586	-405.117
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-392.586</b>	<b>-280.117</b>
	Kreditinstitutter i øvrigt	167.503	353.617
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>167.503</b>	<b>353.617</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	180.000	170.000
	Deposita	14.000	12.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.477.055	1.218.578
	Anden gæld	13.080	16.529
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.684.135</b>	<b>1.417.107</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.851.638</b>	<b>1.770.724</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.459.052</b>	<b>1.490.607</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration og tab på debitorer.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-40	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

### 1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	53.634	52.114
Øvrige finansielle omkostninger	28.797	33.505
I alt	82.431	85.619

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	-40.375	0
Årets udskudte skat	8.653	-38.295
I alt	-31.722	-38.295

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	1.632.251
Kostpris pr. 30.09.16	1.632.251
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	226.078
Afskrivninger i året	41.471
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	267.549
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	1.364.702

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	125.000	-292.142
Forslag til resultatdisponering	0	-112.975
Saldo pr. 30.09.15	125.000	-405.117
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	125.000	-405.117
Forslag til resultatdisponering	0	-112.469
Saldo pr. 30.09.16	125.000	-517.586

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Kreditinstitutter i øvrigt	180.000	347.503	523.617

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. t.DKK 500.

Regnskabsmæssig værdi af pansat ejendom udgør t.DKK 1.365 mod t.DKK 1.406 sidste år.