

Østermark Ejendomme ApS

Nybovej 34
7500 Holstebro

CVR-nr. 33 36 03 39

Årsrapporten for 2017

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12/12 2017

Bent Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2017 for Østermark Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 12. december 2017

Direktion

Henrik Vestergaard Nielsen

Claus Balleby Møldambjærg

John Henriksen

Bent Møller Henriksen

Jens Erik Henriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Østermark Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østermark Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udadelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 12. december 2017

REVISION LIMFJORD
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00

Arne Lauritsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østermark Ejendomme ApS
Nybovej 34
7500 Holstebro

CVR-nr.: 33 36 03 39
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september 2017
Hjemsted: Holstebro Kommune

Direktion

Henrik Vestergaard Nielsen
Claus Balleby Møldambjærg
John Henriksen
Bent Møller Henriksen
Jens Erik Henriksen

Revision

Revision Limfjord
Registreret Revisionsaktieselskab
Kirkestræde 9, 2. sal
7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at besidde og udleje ejendomme samt hermed tilknyttet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 962.863, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 10.439.796.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østermark Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, der er tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet har omlagt regnskabsår. Indeværende år omfatter en periode på 9 måneder, hvor sammenligningstallene omfatter 12 mdr.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering heraf.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Ejendommen er nedskrevet til handelsværdi pr. 31. juli 2017. Nettoeffekten af nedskrivningen reguleres på egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en låneomkostninger over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		4.011.091	5.415.169
Afskrivninger		-1.243.457	-1.577.616
Resultat før finansielle poster		2.767.634	3.837.553
Finansielle indtægter	1	0	25.000
Finansielle omkostninger		-1.533.381	-2.805.876
Resultat før skat		1.234.253	1.056.677
Skat af årets resultat	2	-271.390	-225.391
Årets resultat		962.863	831.286
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		962.863	831.286
		962.863	831.286

Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		49.718.238	59.402.836
Materielle anlægsaktiver		49.718.238	59.402.836
Anlægsaktiver i alt		49.718.238	59.402.836
Omsætningsaktiver			
Udskudt skatteaktiv		109.637	0
Periodeafgrænsningsposter		40.442	0
Tilgodehavender		150.079	0
Likvide beholdninger		0	17.787
Omsætningsaktiver i alt		150.079	17.787
Aktiver i alt		49.868.317	59.420.623

Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	100.000
Overkurs ved emission		9.600.000	0
Overført resultat		339.796	6.095.874
Egenkapital	3	10.439.796	6.195.874
Hensættelse til udskudt skat		0	1.776.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	1.776.000
Gæld til realkreditinstitutter		27.893.180	30.983.073
Deposita		200.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	28.093.180	31.183.073
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.851.659	2.275.000
Kreditinstitutter		8.687.519	17.110.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	273.273
Selskabsskat		261.941	230.000
Anden gæld		509.222	364.881
Kortfristede gældsforpligtelser		11.335.341	20.265.676
Gældsforpligtelser i alt		39.428.521	51.448.749
Passiver i alt		49.868.317	59.420.623
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	25.000
	0	25.000

2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	261.941	24.000
Årets udskudte skat	9.449	201.391
	271.390	225.391

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2017	100.000	0	6.095.875	6.195.875
Kontant kapitalforhøjelse	400.000	9.600.000	0	10.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-6.718.942	-6.718.942
Årets resultat	0	0	962.863	962.863
Egenkapital 30. september 2017	500.000	9.600.000	339.796	10.439.796

	Gæld 1. januar 2017 kr.	Gæld 30. september 2017 kr.	Gæld Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	33.258.073	29.744.839	1.851.659	19.000.000
Deposita	200.000	200.000	0	0
	33.458.073	29.944.839	1.851.659	19.000.000

5 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser i selskabet på statusdagen.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.745, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 49.718.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 27.000 i ovenstående grunde og bygninger.