

Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS

Storegade 28A, 9560 Hadsund

CVR-nr. 33 37 88 07

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2017.

Palle Justesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 10. november 2017

Direktion

Palle Justesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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

Vores 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vores 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 udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Randers SØ, den 10. november 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS Storegade 28A 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 33 37 88 07
	Stiftet: 29. december 2010
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 7. regnskabsår
Direktion	Palle Justesen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Østjydsk Bank A/S
Modervirksomhed	Tindi Sport ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i årets løb bestået af besiddelse og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 469.241 kr. mod 450.949 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 243.053 kr. mod 197.057 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs- tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sam- beskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ud fra en sammenligning af lignede ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Storegade 28 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	469.241	450.949
1 Personaleomkostninger	-61.554	-96.826
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Driftsresultat	507.687	454.123
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.374	35.169
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-202.189</u>	<u>-236.655</u>
Resultat før skat	317.872	252.637
Skat af årets resultat	<u>-74.819</u>	<u>-55.580</u>
Årets resultat	243.053	197.057
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>243.053</u>	<u>197.057</u>
Disponeret i alt	243.053	197.057

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>9.100.000</u>	<u>9.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.100.000</u>	<u>9.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.100.000</u>	<u>9.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.191.528</u>	<u>1.207.479</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.191.528</u>	<u>1.207.479</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.191.528</u>	<u>1.207.479</u>
Aktiver i alt	<u>10.291.528</u>	<u>10.207.479</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	150.000	150.000
5	Overført resultat	613.182	370.129
	Egenkapital i alt	763.182	520.129
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	139.587	64.768
	Hensatte forpligtelser i alt	139.587	64.768
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	5.340.000	5.340.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.912.163	2.990.057
	Anden gæld	404.620	404.620
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.656.783	8.734.677
	Gæld til pengeinstitutter	660.908	816.752
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	21.950
	Anden gæld	61.068	49.203
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	731.976	887.905
	Gældsforpligtelser i alt	9.388.759	9.622.582
	Passiver i alt	10.291.528	10.207.479
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>61.554</u>	<u>96.826</u>
	<u>61.554</u>	<u>96.826</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>202.189</u>	<u>236.655</u>
	<u>202.189</u>	<u>236.655</u>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	<u>9.541.750</u>	<u>9.541.750</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>9.541.750</u>	<u>9.541.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	<u>-541.750</u>	<u>-641.750</u>
Årets afskrivninger	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>-441.750</u>	<u>-541.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>9.100.000</u>	<u>9.000.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	370.129	173.072
Årets overførte overskud eller underskud	<u>243.053</u>	<u>197.057</u>
	<u>613.182</u>	<u>370.129</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.340.000	5.340.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>5.340.000</u>	<u>5.340.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.020.048</u>	<u>5.276.153</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.340 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 9.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tindi Sport ApS, CVR-nr. 10634784 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.