

# ØSTER VASE EJENDOMME ApS

Øster Vase 19  
9280 Storvorde

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

19/05/2017

Kenneth Ottosen  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ØSTER VASE EJENDOMME ApS Øster Vase 19 9280 Storvorde  CVR-nr: 33763425 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET JENS SØNDERGAARD Jyllandsgade 24 9520 Skørping DK Danmark CVR-nr: 18738007 P-enhed: 1003543077

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Øster Vase Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 18/05/2017

## **Direktion**

Kenneth Ottosen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Vi har opstillet årsregnskabet for Øster Vase Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 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.

Skørping, 18/05/2017

Jens Søndergaard  
Registreret revisor  
REVISIONSFIRMAET JENS SØNDERGAARD  
CVR: 18738007

# Ledelsesberetning

## **Usædvanlige forhold**

Der har i året ikke været usædvanlige forhold

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

Der har i året været et højt aktivitetsniveau og ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ledelsen forventer fortsat positiv udvikling i det kommende år

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %
Tekniske anlæg og maskiner	5 år	0 %

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>456.347</b>	<b>577.190</b>
Personaleomkostninger .....	1	-178.363	-144.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-39.935	-36.455
Andre driftsomkostninger .....		0	-2.180
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>238.049</b>	<b>394.555</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.416	
Øvrige finansielle omkostninger .....		-104.923	-54.242
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>134.542</b>	<b>340.313</b>
Skat af årets resultat .....		-45.584	-80.077
<b>Årets resultat .....</b>		<b>88.958</b>	<b>260.236</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000	250.000
Overført resultat .....		-11.042	10.236
<b>I alt .....</b>		<b>88.958</b>	<b>260.236</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		3.319.462	2.846.393
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		36.480	52.440
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.355.942</b>	<b>2.898.833</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.355.942</b>	<b>2.898.833</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		63.339	102.000
Andre tilgodehavender .....		11.949	25.751
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>75.288</b>	<b>127.751</b>
Likvide beholdninger .....		0	52.950
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>75.288</b>	<b>180.701</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.431.230</b>	<b>3.079.534</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		111.521	122.563
Forslag til udbytte .....		100.000	250.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>291.521</b>	<b>452.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.520.591	508.644
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	235.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.520.591</b>	<b>744.399</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		159.000	100.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		61.490	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		19.064	69.512
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.149.439	1.588.555
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		230.125	124.505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.619.118</b>	<b>1.882.572</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.139.709</b>	<b>2.626.971</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.431.230</b>	<b>3.079.534</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	176.754	144.000
Andre omkostninger til social sikring	1.609	0
	<u>178.363</u>	<u>144.000</u>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skatter, som indgår i sambeskatningen.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover behørig sikkerhedsstillelser for realkredit- og pantebrevsgæld ligger pantebrev på 200 tkr. i ejendommen Gadekærsvej 8 til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank, Aalborg

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

I regnskabsåret har det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i virksomheden udgjort 0,75