

ØSTER VASE EJENDOMME ApS

Øster Vase 19
9280 Storvorde

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/05/2018

Kenneth Ottosen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ØSTER VASE EJENDOMME ApS Øster Vase 19 9280 Storvorde CVR-nr: 33763425 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg
Revisor	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 27/03/2018

Direktion

Kenneth Ottosen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

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

Jeg er ikke uafhængig ifm. assistancen.

Skørping, 27/03/2018

Jens Søndergaard , mne11231
Registreret revisor
REVISIONSFIRMAET JENS SØNDERGAARD
CVR: 18738007

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

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.

Generelt om indregning og måling

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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

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 tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

	Br ugstid	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

acontoskatter.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		879.393	456.347
Personaleomkostninger	1	-257.849	-178.363
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-57.896	-39.935
Resultat af ordinær primær drift		563.648	238.049
Andre finansielle indtægter		0	1.416
Øvrige finansielle omkostninger		-71.122	-78.871
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder			-26.052
Ordinært resultat før skat		492.526	134.542
Skat af årets resultat		-118.294	-45.584
Årets resultat		374.232	88.958
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	100.000
Overført resultat		224.232	-11.042
I alt		374.232	88.958

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		5.843.255	3.319.462
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.520	36.480
Materielle anlægsaktiver i alt		5.863.775	3.355.942
Anlægsaktiver i alt		5.863.775	3.355.942
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.279	63.339
Andre tilgodehavender		0	11.949
Tilgodehavender i alt		69.279	75.288
Omsætningsaktiver i alt		69.279	75.288
Aktiver i alt		5.933.054	3.431.230

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		335.754	111.521
Forslag til udbytte		150.000	100.000
Egenkapital i alt		565.754	291.521
Gæld til realkreditinstitutter		1.452.727	1.520.591
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.452.727	1.520.591
Gæld til realkreditinstitutter		164.000	159.000
Gæld til banker		95.081	61.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.364	19.064
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.224.753	1.149.439
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		379.375	230.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.914.573	1.619.118
Gældsforpligtelser i alt		5.367.300	3.139.709
Passiver i alt		5.933.054	3.431.230

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	236.997	176.754
Pensioner	16.000	0
Andre omkostninger til social sikring	4.852	1.609
	257.849	178.363

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med koncernens øvrige selskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

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