

# **ØSTRE ALLE 89 ApS**

Gladsaxe Møllevej 21, 2  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

**30/12/2018**

---

**Werner Jespersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ØSTRE ALLE 89 ApS  
Gladsaxe Møllevej 21, 2  
2860 Søborg

CVR-nr: 33877781

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Østre Allé 89 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs- loven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et ret- visende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30/12/2018

**Direktion**

Werner Jespersen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at udleje, renovere og videresælge ejendomme.

## Økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et underskud på kr. 2.162.194. Direktionen finder årets resultat til- fredsstillende.

Direktionen foreslår at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 5.312.

## Usikkerheder

Der er efter direktionens opfattelse ingen usikkerheder i årsregnskabet.

## Udvikling

Direktionen forventer forsat positivt resultat for kommende regnskabsår.

## Begivenheder indtruffet efter statusdagen

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag, efter vor overbevisning, ikke indtrådt andre forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Østre Allé 89 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksom- heder.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi- reguleringer 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Af konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af faktureret salg fratrukket direkte omkostninger.

### Salgs- og distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter mv. med fradrag af private andele af omkostningerne

## REGNSKABSPRINCIPPER

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der ved- rører

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 poster direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til ledelsens vurdering.

Ejendomme afskrives lineært over ejendommenes forventede levetid på 50 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid samt anskaffelsessummen for grunde.

Ejendomme som opnår utilfredsstillende afkastprocenter på under 4 %, værdiansættes til nettorealiseringsværdi.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

## **REGNSKABSPRINCIPPER**

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapir og kapitalandele, som består af unoterede aktier, indregnes til kursværdien på balancedagen.

### **Omsætningsaktiver**

Omsætningsaktiver opgøres til anskaffelsessum eller salgsværdi på statusdagen såfremt denne er lavere

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter selskabsskat, ansvarlig lånekapital, gældsbreve, samt skyldige omkostninger, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning .....		119.427	
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>119.427</b>	<b>2.762.295</b>
Administrationsomkostninger .....		-190.595	9.351
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-71.168</b>	<b>2.752.944</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-2.680.000	
Andre finansielle indtægter .....			0
Andre finansielle omkostninger .....		-20.875	-126.438
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-2.772.043</b>	<b>2.626.506</b>
Skat af årets resultat .....		609.850	-544.150
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-2.162.193</b>	<b>2.082.356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-2.090.400	1.929.258
Overført resultat .....		-71.793	153.098
<b>I alt</b> .....		<b>-2.162.193</b>	<b>2.082.356</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		6.820.000	9.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>6.820.000</b>	<b>9.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.820.000</b>	<b>9.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		473.600	448.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		436.616	558.579
Tilgodehavende skat .....		20.250	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>930.466</b>	<b>1.006.979</b>
Likvide beholdninger .....			0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>930.466</b>	<b>1.006.979</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.750.466</b>	<b>10.506.979</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		106.000	106.000
Reserve for opskrivninger .....		245.610	2.336.010
Overført resultat .....		-346.298	-274.504
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.312</b>	<b>2.167.506</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		73.864	663.464
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>73.864</b>	<b>663.464</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.141.637	6.141.637
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve .....			0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.141.637</b>	<b>6.141.637</b>
Gæld til banker .....		44	13
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		211.269	320.814
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		480.186	375.392
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		838.154	838.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.529.653</b>	<b>1.534.372</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.671.290</b>	
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.750.466</b>	<b>10.506.979</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	106.000	2.336.010	-274.505	2.167.505
Årets resultat .....		-2.090.400	-71.793	-2.162.193
Egenkapital, ultimo .....	106.000	245.610	-346.298	5.312

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Østre Allé 89	Grunde og bygninger
Anskaffelser primo	6.484.256
Årets tilgang	0
Årets forbedringer	0
Anskaffelsessum	6.484.256
Afskrivninger primo	0
Afskrivninger i året	0
Afgang i året	0
Afskrivninger i alt	0
Op/nedskrivninger primo	3.015.744
Årets op/nedskrivning	-2.680.000
Op/nedskrivninger ultimo	335.744

**Bogført værdi 6.820.000**

Den offentlige ejendomsværdi pr. 31/12 2014 er kr. 5.600.000.

Der foreligger udtalelse fra ejendomsmægler, hvor ejendommens salgspris sætte til kr. 10.000.000.