



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30
6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS

Odinsvej 223
6500 Vojens

Årsrapport for perioden
1. oktober 2018 til 30. september 2019
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2019

Carl Heinrich Hänel
dirigent

CVR-nr. 34 08 58 38

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors reviewerklæring	6
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	12
Balance pr. 30. september 2019	13
Noter til årsrapporten	15



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS Odinsvej 223 6500 Vojens
	CVR-nr.: 34 08 58 38
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
	Hjemsted: Vojens
Direktion	Carl Heinrich Hänel, direktør
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom samt besiddelse af kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 51.336, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 852.023.

Resultatet for 2018/19 er påvirket af et mindre underskud i datterselskabet samt tab ved afhændelse af kapitalandele.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 20. december 2019

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "C. Hänel".

Carl Heinrich Hänel
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Haderslev, den 20. december 2019

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95

A handwritten signature in purple ink, appearing to read "Annie Christensen".

Annie Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne2843

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af årets forfaldne huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	1.410 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 14 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		73.204	201.682
Resultat før af- og nedskrivninger		73.204	201.682
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-13.904</u>	<u>-12.237</u>
Resultat før finansielle poster		59.300	189.445
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-61.449	-147.523
Finansielle indtægter		5	7
Finansielle omkostninger		<u>-46.334</u>	<u>-49.242</u>
Resultat før skat		-48.478	-7.313
Skat af årets resultat	2	<u>-2.858</u>	<u>-30.826</u>
Årets resultat		<u>-51.336</u>	<u>-38.139</u>
Foreslået udbytte		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-94.636
Overført resultat		<u>-61.336</u>	<u>46.497</u>
		<u>-51.336</u>	<u>-38.139</u>



Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>1.658.790</u>	<u>1.647.694</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.658.790</u>	<u>1.647.694</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	73.949
Deposita		<u>10.500</u>	<u>10.500</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>10.500</u>	<u>84.449</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.669.290</u>	<u>1.732.143</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	110.095
Andre tilgodehavender		61.250	22.498
Selskabsskat	5	56.681	38.545
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.064</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>120.995</u>	<u>171.138</u>
Likvide beholdninger		<u>144.438</u>	<u>99.763</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>265.433</u>	<u>270.901</u>
Aktiver i alt		<u>1.934.723</u>	<u>2.003.044</u>



Balance pr. 30. september 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		172.350	172.350
Overført resultat		669.673	731.009
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
Egenkapital	6	852.023	913.359
Hensættelse til udskudt skat	7	24.147	23.841
Hensatte forpligtelser i alt		24.147	23.841
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	27.528
Langfristede gældsforpligtelser		0	27.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.000	15.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		922.050	968.416
Selskabsskat		17.000	17.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		21.353	0
Anden gæld		3.750	0
Deposita		29.400	37.800
Kortfristede gældsforpligtelser		1.058.553	1.038.316
Gældsforpligtelser i alt		1.058.553	1.065.844
Passiver i alt		1.934.723	2.003.044
Eventualposter mv.	8		

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	13.904	12.237
	<u>13.904</u>	<u>12.237</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.552	30.124
Årets udskudte skat	306	702
	<u>2.858</u>	<u>30.826</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2018		1.703.304
Tilgang i årets løb		25.000
Kostpris 30. september 2019		<u>1.728.304</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018		55.610
Årets afskrivninger		13.904
Af- og nedskrivninger 30. september 2019		<u>69.514</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		<u><u>1.658.790</u></u>

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2018	126.836	126.836
Afgang i årets løb	-126.836	0
Kostpris 30. september 2019	<u>0</u>	<u>126.836</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018	-52.887	94.636
Årets afgang	41.541	0
Årets resultat	-26.154	-147.523
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>37.500</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september 2019	<u>0</u>	<u>-52.887</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u><u>0</u></u>	<u><u>73.949</u></u>

5 Tilgodehavender

Af selskabets tilgodehavende selskabsskat forfalder tkr. 25 til betaling senere end 1 år fra balancetidspunktet.

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	172.350	731.009	10.000	913.359
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-61.336</u>	<u>10.000</u>	<u>-51.336</u>
Egenkapital 30. september 2019	<u><u>172.350</u></u>	<u><u>669.673</u></u>	<u><u>10.000</u></u>	<u><u>852.023</u></u>

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2018	23.841	23.139
Hensat i året	<u>306</u>	<u>702</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2019	<u><u>24.147</u></u>	<u><u>23.841</u></u>

8 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.