



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 2017 til 30. september 2018
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2018

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 2017 - 30. september 2018	12
Balance pr. 30. september 2018	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 2017 - 30. september 2018
	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 2017/18 udviser et underskud på kr. 38.139, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 913.359.

Resultatet for 2017/18 er påvirket af det dårlige resultat i datterselskabet. Det dårlige resultat i datterselskabet skyldes et fald i omsætningen. Faldet i datterselskabets omsætning forklares med, at der har været ansatte på barsel, og det nyansatte personale har ikke kunnet skabe den nødvendige omsætning.

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 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 7. december 2018

Direktion



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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 7. december 2018

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annie Christensen'.

Annie Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne2843

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017/18 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoposkrivning 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 nettosalgpris 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		201.682	145.050
Resultat før af- og nedskrivninger		201.682	145.050
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-12.237</u>	<u>-12.237</u>
Resultat før finansielle poster		189.445	132.813
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-147.523	33.022
Finansielle indtægter		7	0
Finansielle omkostninger		<u>-49.242</u>	<u>-52.315</u>
Resultat før skat		-7.313	113.520
Skat af årets resultat	2	<u>-30.826</u>	<u>-17.706</u>
Årets resultat		<u>-38.139</u>	<u>95.814</u>
Foreslået udbytte		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-94.636	33.022
Overført resultat		<u>46.497</u>	<u>52.792</u>
		<u>-38.139</u>	<u>95.814</u>

Balance pr. 30. september 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.647.694	1.659.931
Materielle anlægsaktiver	3	1.647.694	1.659.931
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	73.949	221.472
Deposita		10.500	10.500
Finansielle anlægsaktiver		84.449	231.972
Anlægsaktiver i alt		1.732.143	1.891.903
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.095	110.095
Andre tilgodehavender		22.498	27.497
Selskabsskat	5	38.545	0
Tilgodehavender		171.138	137.592
Likvide beholdninger		99.763	97.343
Omsætningsaktiver i alt		270.901	234.935
Aktiver i alt		2.003.044	2.126.838

Balance pr. 30. september 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		172.350	172.350
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	94.636
Overført resultat		731.009	684.512
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
Egenkapital	6	<u>913.359</u>	<u>961.498</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	23.841	23.139
Hensatte forpligtelser i alt		<u>23.841</u>	<u>23.139</u>
Selskabsskat		0	28.866
Skyldigt sambeskatningsbidrag		27.528	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>27.528</u>	<u>28.866</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.100	13.961
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		968.416	1.061.874
Selskabsskat		17.000	0
Deposita		37.800	37.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.038.316</u>	<u>1.113.335</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.065.844</u>	<u>1.142.201</u>
Passiver i alt		<u>2.003.044</u>	<u>2.126.838</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>12.237</u>	<u>12.237</u>
	<u>12.237</u>	<u>12.237</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	30.124	16.194
Årets udskudte skat	<u>702</u>	<u>1.512</u>
	<u>30.826</u>	<u>17.706</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-
		ninger
Kostpris 1. oktober 2017		<u>1.703.304</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>1.703.304</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017		43.373
Årets afskrivninger		<u>12.237</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018		<u>55.610</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		<u>1.647.694</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2017	<u>126.836</u>	<u>126.836</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>126.836</u>	<u>126.836</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2017	94.636	61.614
Årets resultat	<u>-147.523</u>	<u>33.022</u>
Værdireguleringer 30. september 2018	<u>-52.887</u>	<u>94.636</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>73.949</u>	<u>221.472</u>

Noter

5 Tilgodehavender

Af selskabets tilgodehavende selskabsskat forfalder tkr. 31 til betaling senere end 1 år fra balancetidspunktet.

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	172.350	94.636	684.512	10.000	961.498
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	0	-94.636	46.497	10.000	-38.139
Egenkapital 30. september 2018	172.350	0	731.009	10.000	913.359

7 Hensættelse til udskudt skat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2017	23.139	21.627
Hensat i året	702	1.512
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2018	23.841	23.139

8 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution for dattervirksomhedens mellemværende med pengeinstitut. Gælden udgør tkr. 0 pr. 30. september 2018 (der er indestående).

Selskabet er som administrationselskab 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.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for dattervirksomhedens mellemværende med pengeinstitut er der stillet følgende:
Ejerpantebrev nom. tkr. 500 med pant i ejendommen Østergade 24 A, 6500 Vojens og ejendommen Østergade 24 C, 6500 Vojens. Bogført værdi udgør tkr. 1.648 pr. 30. september 2018.