



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 2016 til 30. september 2017
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2017

Carl Heinrich Hänel
dirigent

CVR-nr. 34 08 58 38

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors reviewerklæring	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	12
Balance pr. 30. september 2017	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 2016 - 30. september 2017
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 2016/17 udviser et overskud på kr. 95.814, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 961.498.

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 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 18. december 2017

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 2016 - 30. september 2017, 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 regnskabet 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 18. december 2017

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016/17. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Eventualaktiver

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring af årsregnskabsloven. Eventualaktiver indregnes, i år og fremover, såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden. Tidligere krævede indregning blot, at fremtidige økonomiske fordele var sandsynlige. Ændringen påvirker ikke egenkapitalen eller resultatet.

Udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at udbytte i år og fremover, indregnes som egenkapital, i stedet for som tidligere, gæld. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen betyder, at egenkapitalen ultimo året er forbedret med tkr. 10. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet. Ændringen er indregnet på egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er tilpasset.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30/9-2017:

- Egenkapitalen forøges med tkr. 10, hvoraf tkr. 10 vedrører reklassifikation af årets udbytte.

For 2015/16 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 30. september 2016 er forøget med tkr. 10.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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.

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. 13 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg 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

Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		145.050	164.617
Resultat før af- og nedskrivninger		145.050	164.617
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-12.237	-12.237
Resultat før finansielle poster		132.813	152.380
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.022	128.054
Finansielle omkostninger		-52.315	-60.335
Resultat før skat		113.520	220.099
Skat af årets resultat	2	-17.706	-20.272
Årets resultat		95.814	199.827
Foreslået udbytte		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		33.022	-271.946
Overført resultat		52.792	461.773
		95.814	199.827

Balance pr. 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.659.931	1.672.168
Materielle anlægsaktiver	3	1.659.931	1.672.168
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	221.472	188.450
Deposita		10.500	10.500
Finansielle anlægsaktiver		231.972	198.950
Anlægsaktiver i alt		1.891.903	1.871.118
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	110.095	309.854
Andre tilgodehavender		27.497	16.796
Tilgodehavender		137.592	326.650
Likvide beholdninger		97.343	93.159
Omsætningsaktiver i alt		234.935	419.809
Aktiver i alt		2.126.838	2.290.927

Balance pr. 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		172.350	172.350
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		94.636	61.614
Overført resultat		684.512	631.721
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
Egenkapital	6	961.498	875.685
Hensættelse til udskudt skat	7	23.139	21.627
Hensatte forpligtelser i alt		23.139	21.627
Selskabsskat		28.866	67.894
Langfristede gældsforpligtelser		28.866	67.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.961	75.562
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.061.874	1.212.259
Selskabsskat		0	2.950
Anden gæld		0	250
Deposita		37.500	34.700
Kortfristede gældsforpligtelser		1.113.335	1.325.721
Gældsforpligtelser i alt		1.142.201	1.393.615
Passiver i alt		2.126.838	2.290.927
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</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	16.194	20.580
Årets udskudte skat	<u>1.512</u>	<u>-308</u>
	<u>17.706</u>	<u>20.272</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger
		<u>1.703.304</u>
Kostpris 1. oktober 2016		<u>1.703.304</u>
Kostpris 30. september 2017		<u>1.703.304</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016		31.136
Årets afskrivninger		<u>12.237</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017		<u>43.373</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		<u>1.659.931</u>

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2016	126.836	126.836
Kostpris 30. september 2017	126.836	126.836
Værdireguleringer 1. oktober 2016	61.614	133.560
Årets resultat	33.022	128.054
Udbytte modtaget	0	-200.000
Værdireguleringer 30. september 2017	94.636	61.614
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	221.472	188.450

5 Tilgodehavender

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder for sambeskatningsbidrag tkr. 26 forfalder til betaling senere end 1 år fra balancetidspunktet.

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	172.350	61.614	631.720	10.000	875.684
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	0	33.022	52.792	10.000	95.814
Egenkapital 30. september 2017	172.350	94.636	684.512	10.000	961.498

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2016	21.627	21.935
Hensat i året	<u>1.512</u>	<u>-308</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2017	<u><u>23.139</u></u>	<u><u>21.627</u></u>

8 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution for dattervirksomhedens mellemværende med pengeinstitut. Gælden udgør tkr. 0 pr. 30. september 2017 (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.

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. 1.660 pr. 30. september 2017.