



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 2015/2016
5. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 25/11 2016

Carl Heinrich Hänel
dirigent

CVR-nr. 34 08 58 38

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/10-2015 - 30/9-2016.....	9
Balance pr. 30/9-2016.....	10
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og - forpligtelser.....	12
Noter.....	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS Odinsvej 223 6500 Vojens
	CVR-nr.: 34 08 58 38
	Hjemstedskommune: Vojens
	Regnskabsår: 1. oktober -30. september
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom samt besiddelse af kapitalandele.
Antal beskæftigede	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Carl Heinrich Hänel
Revision	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/9-2016 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. 30/9-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/9-2016.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 25. november 2016

Direktion



Carl Heinrich Hänel

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/9-2016, 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. 30/9-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/9-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 25. november 2016

Revisionscentret Haderslev

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 13 97 62 95



Annie Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2015/2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskabet

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk 1 valgt ikke at udarbejde et koncernregnskab.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeperioden ligger i regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved udlejning og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i datter og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

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 godtgørelser vedrørende selskabsskat.

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 datterselskabet Salon Hänel, Vojens ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i Acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.410 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under gældsforpligtelser.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets 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, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Væsentlige langfristede finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Resultatopgørelse for perioden 01.10.2015-30.09.2016

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
	164.617	176.490
	164.617	176.490
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.237	-9.488
	152.380	167.002
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	128.054	145.902
Andre finansielle indtægter	0	115
Andre finansielle omkostninger	-60.335	-69.068
	220.099	243.951
2 Skat af årets resultat	-20.272	-21.509
	199.827	222.442

RESULTATDISPONERING

Det disponible beløb udgør:

Overført fra tidligere år	169.948	68.922
Overført fra overkurs ved emission	0	34.486
Årets resultat	199.827	222.442
Til disposition	369.774	325.850

som af ledelsen foreslås disponeret således:

Årets bevægelser på reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-271.946	145.902
Udbytte for regnskabsåret	10.000	10.000
Overført til næste år	631.720	169.948
Disponeret i alt	369.774	325.850

Balance pr. 30. september 2016

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
	1.672.168	1.643.197
Grunde og bygninger		
3 Materielle anlægsaktiver i alt	1.672.168	1.643.197
Finansielle anlægsaktiver		
	188.450	260.396
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	10.500	10.500
Deposita		
4 Finansielle anlægsaktiver i alt	198.950	270.896
Anlægsaktiver i alt	1.871.118	1.914.093
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
	309.854	274.540
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	16.796	3.862
Andre tilgodehavender	0	17.505
Selskabsskat		
Tilgodehavender i alt	326.650	295.907
Likvide beholdninger	93.159	29.381
Omsætningsaktiver i alt	419.809	325.288
AKTIVER I ALT.....	2.290.927	2.239.381

Balance pr. 30. september 2016

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	172.350	172.350
Andre reserver.....	61.614	333.560
Overført resultat.....	631.720	169.948
6 Egenkapital i alt.....	865.684	675.858
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat.....	21.627	21.935
7 Hensatte forpligtelser i alt.....	21.627	21.935
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Selskabsskat.....	67.894	69.848
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	67.894	69.848
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	75.563	37.714
Selskabsskat.....	2.950	0
Øvrig gæld.....	1.247.209	1.424.026
Udbytte for regnskabsåret.....	10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.335.722	1.471.741
Gældsforpligtelser i alt.....	1.403.616	1.541.589
PASSIVER I ALT.....	2.290.927	2.239.381

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

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. 1.672 pr. 30. september 2016.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Selskabet har afgivet kaution for dattervirksomhedens mellemværende med pengeinstitut. Gælden udgør tkr. 0 pr. 30. september 2016 (der er indestående).
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb er indregnet under kortfristet gæld i posten "Selskabsskat". Tilsvarende er de øvrige selskabers andel af selskabsskatten indregnet under tilgodehavender i posten "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder".

Noter

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	-12.237	-9.488
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt	<u>-12.237</u>	<u>-9.488</u>
2 Årets skatter		
Skat af årets resultat	-20.580	-21.129
Udskudt skat af årets resultat.....	308	-380
Årets skatter i alt	<u>-20.272</u>	<u>-21.509</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		1.662.096
Tilgang i årets løb.....		41.208
Afgang i årets løb		0
Kostpris, ultimo.....		<u>1.703.304</u>
Af- og nedskrivninger, primo		-18.899
Årets afskrivninger		-12.237
Af- og nedskrivninger, ultimo.....		<u>-31.136</u>
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>1.672.168</u>
Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 1.060.000.		
4 Finansielle anlægsaktiver		Tilknyttede/associerede virksomheder
Kostpris, primo		126.836
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris, ultimo.....		<u>126.836</u>
Værdireguleringer, primo		133.560
Årets resultatandel		128.054
Modtaget udbytte i året		-200.000
Værdireguleringer, ultimo.....		<u>61.614</u>
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>188.450</u>

Noter

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
------	------------------	------------------

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Salon Hänel, Vojens ApS
Hjemsted	Haderslev
Ejerandel	100%
Stemmeandel	100%

5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder for sambeskatningsbidrag tkr. 60 forfalder til betaling senere end 1 år fra balancetidspunktet.

6 Egenkapital

	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	172.350	0	172.350
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	333.560	-271.946	61.614
Overført resultat	169.948	461.773	631.720
Egenkapital i alt.....	<u>675.858</u>	<u>189.827</u>	<u>865.684</u>

7 Hensatte forpligtelser

Hensættelser til udskudt skat, primo.....	21.935	21.555
Årets bevægelser	-308	380
Hensættelser til udskudt skat, ultimo	<u>21.627</u>	<u>21.935</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>21.627</u>	<u>21.935</u>