



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 2019 til 30. september 2020
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2020

Carl Heinrich Hänel
dirigent

CVR-nr. 34 08 58 38

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	10
Balance pr. 30. september 2020	11
Noter til årsrapporten	13



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS
Odinsvej 223
6500 Vojens

CVR-nr.: 34 08 58 38

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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 2019/20 udviser et overskud på kr. 12.137, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 854.160.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det igangværende udbrud af Corona-virus i Danmark og resten af verden forventes på nuværende tidspunkt ikke at påvirke virksomhedens drift væsentligt i det kommende år. Udvikler udbruddet sig voldsomt, er det i sagens natur ikke muligt at forudse konsekvenserne.

Herudover er der 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 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 17. december 2020

Direktion

A handwritten signature in black 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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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.

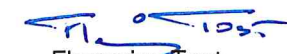
I tilknytning til vores review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 17. december 2020

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



Flemming Tost
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10902

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

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, ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af årets forfaldne huslejeindtægter.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

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 var indtil 30/9 2019 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	15-50 år	1.410 tkr.

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

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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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 vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		71.955	73.204
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-15.632</u>	<u>-13.904</u>
Resultat før finansielle poster		56.323	59.300
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-61.449
Finansielle indtægter		309	5
Finansielle omkostninger		<u>-41.165</u>	<u>-46.334</u>
Resultat før skat		15.467	-48.478
Skat af årets resultat	2	<u>-3.330</u>	<u>-2.858</u>
Årets resultat		<u>12.137</u>	<u>-51.336</u>
Foreslået udbytte		10.000	10.000
Overført resultat		<u>2.137</u>	<u>-61.336</u>
		<u>12.137</u>	<u>-51.336</u>

Balance pr. 30. september 2020

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.668.073	1.658.790
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.668.073</u>	<u>1.658.790</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
Deposita		10.500	10.500
Finansielle anlægsaktiver		<u>10.500</u>	<u>10.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.678.573</u>	<u>1.669.290</u>
Andre tilgodehavender		27.876	61.250
Selskabsskat	5	48.941	56.681
Periodeafgrænsningsposter		3.064	3.064
Tilgodehavender		<u>79.881</u>	<u>120.995</u>
Likvide beholdninger		<u>13.860</u>	<u>144.438</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>93.741</u>	<u>265.433</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.772.314</u></u>	<u><u>1.934.723</u></u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		172.350	172.350
Overført resultat		671.810	669.673
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
Egenkapital	6	<u>854.160</u>	<u>852.023</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>24.661</u>	<u>24.147</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>24.661</u>	<u>24.147</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	65.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		820.516	922.050
Selskabsskat		10.000	17.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		6.202	21.353
Anden gæld		0	3.750
Deposita		<u>34.275</u>	<u>29.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>893.493</u>	<u>1.058.553</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>893.493</u>	<u>1.058.553</u>
Passiver i alt		<u><u>1.772.314</u></u>	<u><u>1.934.723</u></u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	15.632	13.904
	<u>15.632</u>	<u>13.904</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.816	2.552
Årets udskudte skat	514	306
	<u>3.330</u>	<u>2.858</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		ninger
Kostpris 1. oktober 2019		1.728.304
Tilgang i årets løb		<u>24.915</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>1.753.219</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019		69.514
Årets afskrivninger		<u>15.632</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2020		<u>85.146</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>1.668.073</u>

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2019	0	126.836
Afgang i årets løb	0	-126.836
Kostpris 30. september 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	0	-52.887
Årets afgang	0	41.541
Årets resultat	0	-26.154
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	37.500
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Tilgodehavender

Af selskabets tilgodehavende selskabsskat forfalder tkr. 17 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 2019	172.350	669.673	10.000	852.023
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	0	2.137	10.000	12.137
Egenkapital 30. september 2020	<u>172.350</u>	<u>671.810</u>	<u>10.000</u>	<u>854.160</u>

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2019	24.147	23.841
Hensat i året	514	306
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2020	24.661	24.147

8 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Indtil 30/9 2019 var selskabet 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for 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. 1.668 pr. 30. september 2020.