

# Ejendomsselskabet Østergade 27 ApS

Østergade 35  
5900 Rudkøbing

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

28/02/2019

Torben Hartung  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Østergade 27 ApS  
Østergade 35  
5900 Rudkøbing

CVR-nr: 36468327  
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 – 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Østergade 27 ApS, Østergade 35, 5900 Rudkøbing.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. (klasse B).

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Rudkøbing, den 28/01/2019

## Direktion

Torben Hartung

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen anser fortsat, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østergade 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet Ejendomsselskabet Østergade 27 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rudkøbing, 28/01/2019

Michael Aalund , mne11207  
Registrerede revisorer, medlem af FSR  
REVISIONSFIRMAET HARTVIG & AALUND ApS  
CVR: 11157203

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter var drift af detailbutik inden for sportsudstyr og beklædning samt anden dermed beslægtet virksomhed. Denne aktivitet er nu ophørt. Selskabets aktivitet ændres til udlejning af erhvervsejendomme.

## Usædvanlige forhold

Selskabets Intersports forretning overdrages i maj måned og selskabet anskaffer en erhvervsejendom, hvorefter selskabet skifter navn og aktivitet, der er en del forskydning i driften pga. af denne omlægning.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der foreligger ingen usikkerheder omkring indregning eller måling

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat kr. 75.047 anses for at være tilfredsstillende. Årsregnskabet balancerer med kr. 3.181.472 og egenkapitalen udgør 30.09.2018 kr. 2.048.785 mod kr. 1.973.738 ultimo 2017.

Resultat foreslås overført til næste år med kr. -1.424.953, og kr. 1.500.000,- i udbytte.

Ledelsen forventer en positiv udvikling i driften næste regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabet har tilvalgt enkelte regler/noter for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingydelse m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger

ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtigelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningerne mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordels mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørendes skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Datterselskabet Ejendomsselskabet Østergade 27 ApS er sambeskattet med moderselskabet Huset Holding A/S samt søsterselskaberne Huset Torben ApS og K&K, Svendborg ApS.

## **Balance**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af-skrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Butiksinventar	10 år
Øvrig driftsmateriel	10 år
Indretning lokaler	10 år
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr.13.500 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**

Depositum husleje måles til amortiseret kostpris.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Debitorer er integreret i virksomhedens bogholderi.



**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Indestående bank/sparekasse er afstemt til deres noteringer pr. statusdagen.

**Udbytte**

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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet indgår i sambeskatning. Nettoskatten af sambeskatningsindkomsten fordeles forholdsmæssigt på de danske selskaber, hvis indkomst er positiv. De selskaber, der har opnået en skattebesparelse som følge af underskud, refunderer de andre selskaber et beløb svarende til skattebesparelsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til det skattemæssige resultat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførsel berettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

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.

**Moderselskab**

Mellemregningen med moderselskab forrentes med diskontoen tillagt 4 %, hvis mellemregninger overstiger kr. 25.000,-.

**Gældsforpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>155.323</b>	<b>254.101</b>
Personaleomkostninger .....	1	2.900	-512.720
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-26.971	-62.928
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>131.252</b>	<b>-321.547</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-27.361	-6.576
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>103.891</b>	<b>-328.123</b>
Skat af årets resultat .....	3	-28.844	73.696
<b>Årets resultat</b> .....		<b>75.047</b>	<b>-254.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.500.000	0
Overført resultat .....		-1.424.953	-254.427
<b>I alt</b> .....		<b>75.047</b>	<b>-254.427</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		1.497.505	1.524.476
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.497.505</b>	<b>1.524.476</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.497.505</b>	<b>1.524.476</b>
Tilgodehavende skat .....		61.666	74.062
Andre tilgodehavender .....		1.616.287	1.816.287
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.677.953</b>	<b>1.890.349</b>
Likvide beholdninger .....		6.014	6.014
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.683.967</b>	<b>1.896.363</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.181.472</b>	<b>3.420.839</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	50.000	50.000
Overført resultat .....		498.785	1.923.738
Forslag til udbytte .....		1.500.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.048.785</b>	<b>1.973.738</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		19.615	872
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>19.615</b>	<b>872</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		891.948	941.155
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>891.948</b>	<b>941.155</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		49.207	49.113
Gæld til banker .....		78.434	117.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		83.483	318.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>221.124</b>	<b>505.074</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.113.072</b>	<b>1.446.229</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.181.472</b>	<b>3.420.839</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	6.468	-487.968
Andre omkostninger til social sikring	-3.568	-24.752
	<u>2.900</u>	<u>-512.720</u>
Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget	<u>0,0</u>	<u>3,0</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger	-26.971	-7.984
Småanskaffelser	0	-16.264
Tab salg driftsmidler	0	-38.680
	<u>-26.971</u>	<u>-62.928</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-10.101	71.767
Ændring af udskudt skat	-18.743	1.929
	<u>-28.844</u>	<u>73.696</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	1.532.460
Tilgang	0
Afgang	0
Reg. til anskaffelsessum	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.532.460</b>
Af- og nedskrivning primo	-7.984
Årets afskrivning	-26.971
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-34.955</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.497.505</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af nom. 50.000 anparter.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen er ikke ændret siden stiftelsen.

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	941.155	49.207	891.948	695.244
	<b>941.155</b>	<b>49.207</b>	<b>891.948</b>	<b>695.244</b>

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank henligger:

Selvskyldner kautions af Torben Hartung

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 941 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.498 tkr.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anparternes stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Huset Torben ApS, Nordre Landevej 34, 5900 Rudkøbing.

### Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter:

Huset Torben ApS, Østergade 35-37, 5900 Rudkøbing.

K&K, Svendborg ApS, Møllergade 8, 5700 Svendborg.

Huset Holding ApS, Nordre Landevej 34, 5900 Rudkøbing.

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabets transaktioner med nærtstående parter er foregået på almindelige markedsmæssige vilkår.