

Ejendomsselskabet Østergade 27 ApS

Østergade 35
5900 Rudkøbing

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/02/2018

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: 01/10/2016 - 30/09/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 – 30. september 2017 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Rudkøbing, den 08/12/2017

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 2016 – 30. september 2017 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, 08/12/2017

Michael Aalund , mne11207
Registreret Revisor, 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. -254.427 anses for at være utilfredsstillende. Årsregnskabet balancerer med kr. 3.420.839 og egenkapitalen udgør 30.09.2017 kr. 1.973.738 mod kr. 2.228.165 ultimo 2016.

Resultat foreslås overført til næste år.

Ledelsen forventer et 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

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

Aktiver med en kostpris på under kr.13.200 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 nettorealisationseværdien 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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		254.101	734.089
Personaleomkostninger	1	-512.720	-734.208
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-62.928	-6.240
Resultat af ordinær primær drift		-321.547	-6.359
Øvrige finansielle omkostninger		-6.576	0
Ordinært resultat før skat		-328.123	-6.359
Skat af årets resultat	3	73.696	1.399
Årets resultat		-254.427	-4.960
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-254.427	-4.960
I alt		-254.427	-4.960

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		1.524.476	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	43.680
Materielle anlægsaktiver i alt	4	1.524.476	43.680
Deposita		0	145.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	145.000
Anlægsaktiver i alt		1.524.476	188.680
Fremstillede varer og handelsvarer		0	2.164.774
Varebeholdninger i alt		0	2.164.774
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	20.698
Tilgodehavende skat		74.062	0
Andre tilgodehavender		1.816.287	5.469
Tilgodehavender i alt		1.890.349	26.167
Likvide beholdninger		6.014	567.409
Omsætningsaktiver i alt		1.896.363	2.758.350
Aktiver i alt		3.420.839	2.947.030

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	5	50.000	50.000
Overført resultat		1.923.738	2.178.165
Egenkapital i alt		1.973.738	2.228.165
Hensættelse til udskudt skat		872	2.801
Hensatte forpligtelser i alt		872	2.801
Gæld til realkreditinstitutter		941.155	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	941.155	0
Gæld til realkreditinstitutter		49.113	0
Gæld til banker		117.051	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	61.519
Skyldig selskabsskat		0	45.099
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		318.910	609.446
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		505.074	716.064
Gældsforpligtelser i alt		1.446.229	716.064
Passiver i alt		3.420.839	2.947.030

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	-487.968	-706.046
Andre omkostninger til social sikring	-24.752	-28.162
	<u>-512.720</u>	<u>-734.208</u>
Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget	<u>3,0</u>	<u>4,0</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Grunde og bygninger	-7.984	0
Småanskaffelser	-16.264	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	-6.240
Tab salg driftsmidler	-38.680	0
	<u>-62.928</u>	<u>-6.240</u>

3. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	71.767	2.295
Ændring af udskudt skat	1.929	-896
	<u>73.696</u>	<u>1.399</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	0	56.160
Tilgang	1.532.460	0
Afgang	0	-5.000
Reg. til anskaffelsessum	0	-51.160
Kostpris ultimo	1.532.460	0
Af- og nedskrivning primo	0	-12.480
Årets afskrivning	-7.984	0
Tilbageførsel ved afgang	0	12.480
Af- og nedskrivning ultimo	-7.984	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.524.476	0

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

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	990.268	49.113	941.155	744.344
	990.268	49.113	941.155	744.344

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank henligger:
Selvskyldner kaution af Torben Hartung

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 990 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.524 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.