

Ejendomsselskabet Østerbyen ApS

John Tranums Vej 23
6705 Esbjerg Ø

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2019

Kasper Nim
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ejendomsselskabet Østerbyen ApS
John Tranums Vej 23
6705 Esbjerg Ø

Telefonnummer: 75453577

CVR-nr: 37902640

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016976012

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Ejendomsselskabet østerbyen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov. Den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08/03/2019

Direktion

Brian Elsted Hansen

Bestyrelse

Lillian Palisz Jaszczak

Johnny Nim

Poul-Erik Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerbyen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbyen ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Esbjerg, 08/03/2019

Henning Tønder Olesen , mne27864
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Årsrapporten

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

HovedaktivitetSelskabets formål er at opføre samt drive ejendomsprojekter, herunder udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i regnskabsåretÅrsrapporten for 2018 udviser et underskud på DKK 195.024 mod tidligere års underskud på DKK 193.842. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 DKK -338.866.

Regnskabsårets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år drevet vikarbureau, men har efter regnskabsårets afslutning skiftet aktivitet.

Selskabet har mistet sin selskabskapital. Det er forventes, at selskabskapitalen reetableres via fremtidig indtjening i de kommende regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Der er fra DFIT Holding ApS udarbejdet støtteerklæring for det kommende regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er vikardriften i selskabet indstillet. Selskabets bestyrelse har vurderet, at det indenfor en overskuelig fremtid er realistisk at opnå en rentabel drift. Det er vurderet, at den forretningsmodel som skulle danne grundlag for selskabets drift er forud for sin tid. Selskabet overgår herefter som ejendornsselskab.

Udover ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssig 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.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder omsætning og direkte omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Med henvisning til årsregnskabsloven §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til kontorartikler, revision m.v..

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapital transaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede økonomiske brugstid, der udgør

Software 5 år

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris, omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør

Driftsmidler og inventar 5 år

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der er i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

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 a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på baggrund af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		63.023	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-60.000	-45.000
Andre driftsomkostninger		-271.764	-194.222
Resultat af ordinær primær drift		-268.741	-239.222
Øvrige finansielle omkostninger	2	19.870	-9.293
Ordinært resultat før skat		-248.871	-248.515
Skat af årets resultat	3	53.847	54.673
Årets resultat		-195.024	-193.842
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-195.024	-193.842
I alt		-195.024	-193.842

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		195.000	255.000
Immaterielle aktiver i alt	4	195.000	255.000
Grunde og bygninger		7.021.830	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		100.000	0
Materielle aktiver i alt	5	7.121.830	0
Udskudte skatteaktiver		0	54.673
Finansielle aktiver i alt		0	54.673
Langfristede aktiver i alt		7.316.830	309.673
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		181.880	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.773	0
Andre tilgodehavender		0	118.515
Tilgodehavender i alt		292.653	173.188
Likvide beholdninger		57.415	49.200
Kortfristede aktiver i alt		350.068	222.388
Aktiver i alt		7.666.898	477.388

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-388.866	-193.842
Egenkapital i alt		-338.866	-143.842
Udskudt skat		2.253	0
Langfristede forpligtelser i alt		2.253	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		221.185	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.767.326	606.230
Periodeafgrænsningsposter		15.000	0
Kortfristede forpligtelser i alt		8.003.511	621.230
Forpligtelser i alt		8.005.764	621.230
Passiver i alt		7.666.898	477.388

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	-193.842	-143.842
Årets resultat	0	-195.024	-195.024
Egenkapital, ultimo	50.000	-388.866	-338.866

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018 kr.	2017 kr.
Software	60.000	45.000
	<u>60.000</u>	<u>45.000</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Renter til tilknyttede virksomheder	19.468	9.293
Andre finansielle omkostninger	402	0
Finansielle omkostninger i alt	19.870	9.293

3. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	0
Regulering af skat tidligere år	110.773	0
Ændring af udskudt skat	-56.926	54.673
	<u>53.847</u>	<u>54.673</u>

4. Immaterielle aktiver i alt

	Software kr.
Kostpris primo	300.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	300.000
Af- og nedskrivning primo	-45.000
Årets afskrivning	-60.000
Af- og nedskrivning ultimo	-105.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	195.000

5. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	0	0
Tilgang	7.021.830	100.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	7.021.830	100.000
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.021.830	100.000

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen og den fortsatte drift er afhængig af positiv fremtidig indtjening. Selskabet forventer at selskabskapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening. Udskudt skat er aktiveret under forudsætning af forventning om fremtidig positiv indtjening.

Selskabets ledelse forventer, at likviditetsberedskabet er tilfredsstillende for den kommende periode og tilstrækkelig for af gennemføre driften. Som følge heraf er årsrapporten 2018 udarbejdet under forudsætning af fremtidig drift.

Der er fra DFH Holding ApS lavet støtteerklæring gældende for det kommende regnskabsår.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for DFH Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der findes ingen sikkerhedsstillelser.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

DFH Holding ApS, John Tranums Vej 23, 6705 Esbjerg Ø

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0