

**Ejendomsselskabet  
Østergade 5 ApS**  
Åhavevej 84  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 38702939

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Jon Skovhus Knudsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Østergade 5 ApS  
Åhavevej 84  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38702939  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Jon Skovhus Knudsen  
Gurli Winther

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Østergade 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.05.2018

### Direktion

Jon Skovhus Knudsen

Gurli Winther

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østergade 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 5 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 31.05.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24821

Heidi Julitta Østergaard Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34163

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i og eje fast ejendom og anlægsinvesteringer i øvrigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 134 t.kr. og vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet ved skattepligtig virksomhedsomdannelse med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft til 01.01.2017. Det er derfor selskabets første regnskabsår.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>642.951</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger	1	(156.638)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>486.313</b>	<b>0</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(294.120)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>192.193</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	3	(58.171)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>134.022</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		134.022	0
		<b>134.022</b>	<b>0</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		21.270.962	17.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>21.270.962</b>	<b>17.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.270.962</b>	<b>17.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		53.838	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.838</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>53.838</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.324.800</b>	<b>17.500.000</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		0	3.466.556
Overført overskud eller underskud		<u>3.600.578</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.650.578</u></b>	<b><u>3.516.556</u></b>
Udskudt skat		<u>15.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>15.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.521.731</u>	<u>7.985.502</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>12.521.731</u></b>	<b><u>7.985.502</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	93.603	90.000
Bankgæld		4.483.471	5.544.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser		439.151	313.158
Skyldig selskabsskat		43.171	0
Anden gæld		46.245	50.700
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.850</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.137.491</u></b>	<b><u>5.997.942</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.659.222</u></b>	<b><u>13.983.444</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>21.324.800</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	3.466.556	0	3.516.556
Overført fra overkurs	0	(3.466.556)	3.466.556	0
Årets resultat	0	0	134.022	134.022
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>3.600.578</b>	<b>3.650.578</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	156.638	0
	<b>156.638</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	226.039	0
Øvrige finansielle omkostninger	68.081	0
	<b>294.120</b>	<b>0</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	43.171	0
Ændring af udskudt skat	15.000	0
	<b>58.171</b>	<b>0</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		17.500.000
Tilgange		3.927.600
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>21.427.600</b>
Årets afskrivninger		(156.638)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(156.638)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>21.270.962</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	93.603	90.000	12.521.731	11.328.000
	<b>93.603</b>	<b>90.000</b>	<b>12.521.731</b>	<b>11.328.000</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skærbæk Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.285 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 21.271 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.