

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2019

Dirigent

Navn: Jon Skovhus Knudsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Østergade 5 ApS
Åhavevej 84
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38702939
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Jon Skovhus Knudsen
Gurli Winther

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.05.2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 revisors 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 30.05.2019

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 437 t.kr. og vurderes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Ejendommen er solgt i efterfølgende periode til 23.250 t.kr. Ledelsen vurderer ikke, at salget påvirker regnskabet pr. 31.12.2018.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		953.648	642.951
Af- og nedskrivninger	1	(177.205)	(156.638)
Driftsresultat		776.443	486.313
Andre finansielle omkostninger	2	(216.032)	(294.120)
Resultat før skat		560.411	192.193
Skat af årets resultat	3	(123.671)	(58.171)
Årets resultat		436.740	134.022
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		436.740	134.022
		436.740	134.022

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		21.186.618	21.270.962
Materielle anlægsaktiver	4	21.186.618	21.270.962
Anlægsaktiver		21.186.618	21.270.962
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.125	0
Periodeafgrænsningsposter		0	53.838
Tilgodehavender		1.125	53.838
Omsætningsaktiver		1.125	53.838
Aktiver		21.187.743	21.324.800

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.037.318</u>	<u>3.600.578</u>
Egenkapital		<u>4.087.318</u>	<u>3.650.578</u>
Udskudt skat		<u>33.000</u>	<u>15.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>33.000</u>	<u>15.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.428.127</u>	<u>12.521.731</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>12.428.127</u>	<u>12.521.731</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	93.603	93.603
Bankgæld		3.813.959	4.483.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		370.239	439.151
Gæld til tilknyttede virksomheder		171.071	0
Skyldig selskabsskat		105.671	43.171
Anden gæld		52.804	46.245
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.951</u>	<u>31.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.639.298</u>	<u>5.137.491</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.067.425</u>	<u>17.659.222</u>
Passiver		<u>21.187.743</u>	<u>21.324.800</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.600.578	3.650.578
Årets resultat	0	436.740	436.740
Egenkapital ultimo	50.000	4.037.318	4.087.318

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	177.205	156.638
	177.205	156.638
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	152.932	226.039
Øvrige finansielle omkostninger	63.100	68.081
	216.032	294.120
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	105.671	43.171
Ændring af udskudt skat	18.000	15.000
	123.671	58.171
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		21.427.600
Tilgange		92.861
Kostpris ultimo		21.520.461
Af- og nedskrivninger primo		(156.638)
Årets afskrivninger		(177.205)
Af- og nedskrivninger ultimo		(333.843)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		21.186.618

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	93.603	93.603	12.428.127	10.874.000
	93.603	93.603	12.428.127	10.874.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skærbæk Holding af 2004 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 21.187 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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 rentekomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 nominel 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.