



## ÅRSRAPPORT 2018

### Ejendomsselskabet Østerled ApS

Helvigmaglevej 2  
4000 Roskilde

CVR nr. 39272482

#### **Indsender:**

Bay's Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 11. juni 2019

#### **Dirigent**

Karin Nielsen



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 24. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Ejendomsselskabet Østerled ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. juni 2019

**Direktion:**

Karin Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østerled ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerled ApS for regnskabsåret 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.

Ringsted, den 11. juni 2019

### **Bays Revisionskontor**

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor

mne12805

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Østerled ApS  
Helvigmaglevej 2  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39272482  
Stiftelsesdato: 24. januar 2018  
Hjemsted: Lejre Kommune  
Regnskabsår: 24. januar - 31. december

## Direktion

Karin Nielsen

## Revision

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
11. juni 2019, på selskabet adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er administration af ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 84.930.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 24. januar - 31. december

Note	2018
Bruttofortjeneste/-tab	223.860
Af- og nedskrivninger	<u>-16.802</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>207.058</u></b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-122.128</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>84.930</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-22.374</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>62.556</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>62.556</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>62.556</u></b>



## Balance pr. 31. december

Note	2018
<b>AKTIVER</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
Materielle anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	<u>2.483.198</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.483.198</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.483.198</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
Tilgodehavender	
Andre tilgodehavender	<u>39.447</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>39.447</u></b>
Likvide beholdninger	<u>274</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>274</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>39.721</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>2.522.919</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018
<b>PASSIVER</b>	
<b>1. EGENKAPITAL</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført overskud eller underskud	<u>62.556</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>112.556</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til kreditinstitutter	<u>2.156.098</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.156.098</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til kreditinstitutter	210.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.891
Anden gæld	<u>22.374</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>254.265</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.410.363</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>2.522.919</u></b>
2. Eventualforpligtelser	
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Noter

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
<b>1. EGENKAPITAL</b>				
Egenkapital, primo	50.000	0	0	50.000
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>62.556</u>	<u>0</u>	<u>62.556</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>62.556</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>112.556</u></b>

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.576.098, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 2.483.198.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerled ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	60%

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.