

**Ejendomsselskabet
Klaregade, Odense ApS**
Klaregade 24
5000 Odense C
CVR-nr. 40546774

**Årsrapport 01.01.2018 -
28.02.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.06.2019

Dirigent

Navn: Jens Heiko Stumbeck

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018/19	5
Balance pr. 28.02.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS
Klaregade 24
5000 Odense C

CVR-nr.: 40546774

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 28.02.2019

Direktion

Jens Heiko Stumbeck

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 28.02.2019 for Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28.02.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 28.02.2019.

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

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.06.2019

Direktion

Jens Heiko Stumbeck

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet 2018/19 for Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS for regnskabsperioden 01.01.2018 – 28.02.2019 for Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i at drive virksomhed med eje og udlejning af erhvervsejendomme og hermed beslægtede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 01.01.2018 via en skattefri virksomhedsomdannelse.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.967.693
Personaleomkostninger	1	(327.530)
Af- og nedskrivninger	2	(301.480)
Andre driftsomkostninger	3	<u>(78.908)</u>
Driftsresultat		1.259.775
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(864.662)</u>
Resultat før skat		395.113
Skat af årets resultat	5	<u>(87.733)</u>
Årets resultat		<u>307.380</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>307.380</u>
		<u>307.380</u>

Balance pr. 28.02.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		28.928.197
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>7.854</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>28.936.051</u>
 Anlægsaktiver		 <u>28.936.051</u>
 Andre tilgodehavender		 134.576
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.377</u>
Tilgodehavender		<u>165.953</u>
 Likvide beholdninger		 <u>666.237</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>832.190</u>
 Aktiver		 <u>29.768.241</u>

Balance pr. 28.02.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.478.342</u>
Egenkapital		<u>1.678.342</u>
Udskudt skat		<u>3.233.715</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.233.715</u>
Gæld til realkreditinstitutter		19.243.250
Deposita		470.096
Anden gæld		<u>2.865.871</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>22.579.217</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.835.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.345
Anden gæld		<u>396.022</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.276.967</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.856.184</u>
Passiver		<u>29.768.241</u>
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	200.000	1.170.962	1.370.962
Årets resultat	0	307.380	307.380
Egenkapital ultimo	200.000	1.478.342	1.678.342

Noter

	2018/19
	kr.
1. Personaleomkostninger	
Gager og lønninger	327.530
	327.530
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1
	2018/19
	kr.
2. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	301.480
	301.480
3. Andre driftsomkostninger	
Andre driftsomkostninger vedrører tab ved salg af ejendom.	
	2018/19
	kr.
4. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	369.129
Øvrige finansielle omkostninger	495.533
	864.662
	2018/19
	kr.
5. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	87.733
	87.733

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	30.000.000	10.413
Tilgange	227.118	0
Afgange	<u>(1.000.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>29.227.118</u>	<u>10.413</u>
Årets afskrivninger	<u>(298.921)</u>	<u>(2.559)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(298.921)</u>	<u>(2.559)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.928.197</u>	<u>7.854</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.835.600	19.243.250	12.548.500
Deposita	0	470.096	N/A
Anden gæld	<u>0</u>	<u>2.865.871</u>	<u>0</u>
	<u>1.835.600</u>	<u>22.579.217</u>	<u>12.548.500</u>

8. Eventualforpligtelser

Ingen.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Under langfristede gældsforpligtelser er optaget prioritetsgæld med 21.078 t.kr. og anden gæld med 2.866 t.kr. som er sikret ved pant i ejendomme, med bogført værdi pr. 28.02.2019 på 28.972 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 følgende regnskabspraksis.

Der er ikke anført sammenligningstal, da årsregnskabet er selskabets første regnskabsår. Selskabets resultatopgørelse er for en periode på 14 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ved udlejning af ejendomme, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomme og eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klarlægning 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.