

# **EJENDOMSSELSKABET ØSTERGADE ApS**

Kantorparken 35  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/11/2019

Anders Hjortshøj  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET ØSTERGADE ApS  
Kantorparken 35  
8240 Risskov  
  
Telefonnummer: 40711819  
  
CVR-nr: 44813416  
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

# Ledelsesberetning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Østergade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019.

Direktionen vurderer, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revisor og derfor truffet beslutning om, at årsrapporten for de kommende regnskaber ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03. 10. 2019

**Direktion**

**Anders Hjortshøj**

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter samt øvrige indtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt kursregulering af prioritetsgæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

### Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Dattervirksomheden er sambeskattet med modervirksomheden. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under

driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>452.176</b>	<b>346.030</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>452.176</b>	<b>346.030</b>
Andre finansielle indtægter .....			15.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-204.140	-237.915
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>248.571</b>	<b>123.115</b>
Skat af årets resultat .....		-54.685	-27.150
<b>Årets resultat</b> .....		<b>193.886</b>	<b>95.965</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		193.886	95.965
<b>I alt</b> .....		<b>193.886</b>	<b>95.965</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		12.435.339	12.283.673
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.435.339</b>	<b>12.283.673</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.435.339</b>	<b>12.283.673</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		41.706	7.348
Andre tilgodehavender .....		41.313	96.992
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>83.019</b>	<b>104.340</b>
Likvide beholdninger .....		0	
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>83.019</b>	<b>104.340</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.518.358</b>	<b>12.388.013</b>



# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....	1	2.300.000	2.300.000
Overført resultat .....		3.024.612	2.830.726
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.324.612</b>	<b>5.130.726</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.052.887	998.202
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.052.887</b>	<b>998.202</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.886.731	5.194.785
Deposita .....		197.673	241.531
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.084.404</b>	<b>5.436.316</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		270.000	270.000
Gæld til banker .....		63.740	42.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		270.520	122.456
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		390.847	331.314
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		61.348	56.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.056.455</b>	<b>822.769</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.140.859</b>	<b>6.259.085</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.518.358</b>	<b>12.388.013</b>

# Noter

## 1. Registreret kapital mv.

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital primo		• 2.830.726	5.130.726
Årets resultat	• 2.300.000	193.886	193.886
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>2.300.000</b>	<b>3.024.612</b>	<b>5.324.612</b>

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er givet pant i Investeingejendomme, til sikkerhed for gæld til Lurifax Invest ApS, er afgivet pant i Investeringsejendomme. Den regnskabsmæssig værdi 30.06.2019 er kr. 12.435.339.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0