



*Ejendomsselskabet, Ny Vestergade 10 Odense ApS  
Ny Vestergade 10, 1  
5000 Odense C*

*CVR-nr.: 71 07 22 15*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2018 - 30. juni 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2019

---

Esther Hansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE



### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Seleksopslysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet, Ny Vestergade 10 Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 – 30. juni 2019. Årsregnskabet er mit ansvar.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 1. oktober 2019.

**Direktion**

Esther Hansen

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet, Ny Vestergade 10 Odense ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Ny Vestergade 10 Odense ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 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.

Odense S, den 1. oktober 2019

**JL Revision**

Godkendt revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 11286380

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Lars Klæsøe'.

Lars Klæsøe  
Registreret revisor  
mne17156

## SELSKABSOPLYSNINGER



**Selskabet** Ejendomsselskabet, Ny Vestergade 10 Odense ApS  
Ny Vestergade 10, 1  
5000 Odense C  
Telefon: 65 91 50 66  
E-mail: estherhansen@nalnet.dk

CVR-nr.: 71 07 22 15  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Esther Hansen

**Pengeinstitut** Sparekassen Sjælland-Fyn  
Søndergade 17  
5000 Odense C

**Revisor** JL Revision  
Hjallesegade 54B  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING



### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendom.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Ny Vestergade 10 Odense ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt, herunder betalte renter og afdrag på prioritetsgæld, afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivning og 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15 år	0%
Grunde og bygninger	50 år	50%

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

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.



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**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019



	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>113.415</b>	<b>70.312</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-5.509	-5.509
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>107.906</b>	<b>64.803</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	9
Andre finansielle omkostninger .....	-63.849	-66.678
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>44.057</b>	<b>-1.866</b>
Skat af årets resultat .....	-9.691	268
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>34.366</b>	<b>-1.598</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	34.366	-1.598
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>34.366</b>	<b>-1.598</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**  
**AKTIVER**



	2019	2018
Grunde og bygninger .....	1.165.368	1.170.877
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.165.368</b>	<b>1.170.877</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.165.368</b>	<b>1.170.877</b>
Andre tilgodehavender .....	997	2.942
Periodeafgrænsningsposter .....	12.735	8.210
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>13.732</b>	<b>11.152</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>151.662</b>	<b>145.175</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>165.394</b>	<b>156.327</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.330.762</b>	<b>1.327.204</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**  
**PASSIVER**



	2019	2018
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	100.058	65.691
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>300.058</b>	<b>265.691</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	20.471	22.770
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>20.471</b>	<b>22.770</b>
Prioritetsgæld .....	899.993	939.450
Deposita .....	30.000	30.000
Selskabsskat .....	0	814
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>929.993</b>	<b>970.264</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	39.200	37.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	1.500	1.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	27.050	18.615
Selskabsskat .....	11.990	11.364
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>80.240</b>	<b>68.479</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.010.233</b>	<b>1.038.743</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.330.762</b>	<b>1.327.204</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**NOTER**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	976.449	939.193	39.200	769.543
Deposita .....	30.000	30.000	0	0
Selskabsskat .....	814	0	0	0
	<u>1.007.263</u>	<u>969.193</u>	<u>39.200</u>	<u>769.543</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 1.323.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.165.368

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Esther Margit Hansen

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-493594632231

Tidspunkt for underskrift: 03-10-2019 kl.: 13:34:16

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Esther Margit Hansen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-493594632231

Tidspunkt for underskrift: 03-10-2019 kl.: 13:34:16

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1aaf9a22ZzRy27412353

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).