



*Ejendomsselskabet
Dagmargade, Odense ApS
Jens Benzons Gade 27
5000 Odense C*

CVR-nr.: 71 20 18 13

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.5 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE



Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Noter	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet, Dagmargade, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet er mit ansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 11. maj 2016.

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Just', written in a cursive style.

Poul Just

Bestyrelse

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Berit Eickhardt', written in a cursive style.

Berit Eickhardt
Formand

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Just', written in a cursive style.

Poul Just

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Inger Just', written in a cursive style.

Inger Just

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 11. maj 2016.

JL Revision

(CVR-nr.: 11286380)

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

Lars Klæsøe
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER



Selskabet	Ejendomsselskabet Dagmargade, Odense ApS Jens Benzons Gade 27 5000 Odense C Telefon: 66 12 70 88 E-mail: just@galnet.dk CVR-nr.: 71 20 18 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Just
Pengeinstitut	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C
Revisor	JL Revision Hjallesegade 54B 5260 Odense S
Væsentligste aktivitet	Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS for 2015 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 for at opnå årets indtjening, herunder 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

Generelt

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

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 deklarerer.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. 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>Restværdi</u>
Bygninger (installationer)	10 år	0 %
Bygninger	50 år	95 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015



	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	404.230	559.345
1 Personaleomkostninger.....	-749.148	-440.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.669	-4.669
DRIFTSRESULTAT	-349.587	114.676
Andre finansielle indtægter.....	73.107	231.571
Andre finansielle omkostninger	-120.752	-118.842
RESULTAT FØR SKAT	-397.232	227.405
Skat af årets resultat.....	104.123	-45.163
ÅRETS RESULTAT	-293.109	182.242
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-293.109	182.242
DISPONERET I ALT	-293.109	182.242

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER



	2015	2014
2 Grunde og bygninger	5.363.618	5.368.287
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	5.363.618	5.368.287
ANLÆGSAKTIVER	5.363.618	5.368.287
Selskabsskat	4.018	0
Andre tilgodehavender	14.911	23.808
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	30.905
Periodeafgrænsningsposter	14.377	14.132
Tilgodehavender	33.306	68.845
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.579.507	1.981.059
Værdipapirer og kapitalandele	1.579.507	1.981.059
Likvide beholdninger	92.826	104.540
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.705.639	2.154.444
AKTIVER	7.069.257	7.522.731

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER



	2015	2014
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....	1.004.598	1.004.598
Overført resultat.....	-136.728	156.382
4 EGENKAPITAL.....	1.067.870	1.360.980
Hensættelse til udskudt skat.....	176.632	280.755
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	176.632	280.755
Prioritetsgæld.....	5.448.919	5.506.288
Deposita.....	239.839	243.255
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.688.758	5.749.543
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	58.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	38.762	25.269
Selskabsskat.....	0	39.680
Anden gæld.....	22.628	16.504
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	16.607	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	135.997	131.453
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	5.824.755	5.880.996
PASSIVER.....	7.069.257	7.522.731
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER



	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	749.148	440.000
Personaleomkostninger i alt	749.148	440.000

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	4.085.005	113.595
Kostpris 31. december 2015.....	4.085.005	113.595
Opskrivninger, primo.....	1.339.464	0
Opskrivninger 31. december 2015	1.339.464	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	-56.182	-113.595
Årets af-/nedskrivninger.....	-4.669	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015.....	-60.851	-113.595
Materielle anlægsaktiver i alt.....	5.363.618	0

	2015	2014
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	30.905
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	0	30.905

Det ulovlige udlån til anpartshaverne har karakter af løbende mellemregning.
Lånet er tilbagebetalt.
Der er ikke foretaget renteberegning.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	200.000	0	200.000
Reserve for opskrivninger.....	1.004.598	0	1.004.598
Overført resultat.....	156.381	-293.109	-136.728
	<u>1.360.979</u>	<u>-293.109</u>	<u>1.067.870</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.556.288	5.506.919	58.000	4.698.000
Deposita.....	243.255	239.839	0	0
	<u>5.799.543</u>	<u>5.746.758</u>	<u>58.000</u>	<u>4.698.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement prioritetsgæld er tinglyst følgende sikkerheder overfor Realkredit Danmark.

Mosevej 27 kr. 450.000
 Dronningensgade 32 kr. 2.461.000
 Store Glasvej 19 kr. 1.550.000
 Odinsgade 20 kr. 1.150.000