



*Ejendomsselskabet
Dagmargade, Odense ApS
Odensevej 37
5260 Odense S*

CVR-nr.: 71 20 18 13

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2017



Poul Just

INDHOLDSFORTEGNELSE



Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

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

LEDELSESPÅTEGNING



Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet er mit ansvar.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 30. maj 2017.

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Just'.

Poul Just

Bestyrelse

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Berit Eickhardt'.

Berit Eickhardt
Formand

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Just'.

Poul Just

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Inger Just'.

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 2016 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 30. maj 2017.

JL Revision

Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 11286380

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

Lars Klæsøe
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER



Selskabet Ejendomsselskabet
Dagmargade, Odense ApS
Odensevej 37
5260 Odense S
Telefon: 66 12 70 88
E-mail: just@galnet.dk

CVR-nr.: 71 20 18 13
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Poul Just
Inger Just
Berit Eickhardt, formand

Direktion Poul Just

Pengeinstitut Danske Bank
Flakhaven 1
5000 Odense C

Revisor JL Revision
Hjallesegade 54B
5260 Odense S

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 finansiel 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 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 opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger (installationer)	10-15 år	0 %
Bygninger	45-50 år	95 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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 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.

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 2016



	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	461.152	404.230
1 Personalemkostninger.....	-660.000	-749.148
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.024	-4.669
DRIFTSRESULTAT	-206.872	-349.587
Andre finansielle indtægter.....	152.167	73.107
Andre finansielle omkostninger	-112.969	-120.752
RESULTAT FØR SKAT	-167.674	-397.232
Skat af årets resultat.....	35.124	104.123
ÅRETS RESULTAT	-132.550	-293.109
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-132.550	-293.109
DISPONERET I ALT	-132.550	-293.109

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER



	2016	2015
2 Grunde og bygninger.....	5.412.639	5.363.618
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	5.412.639	5.363.618
ANLÆGSAKTIVER.....	5.412.639	5.363.618
Selskabsskat.....	9.845	4.018
Andre tilgodehavender.....	0	14.911
Periodeafgrænsningsposter.....	14.070	14.377
Tilgodehavender.....	23.915	33.306
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.372.966	1.579.507
Værdipapirer og kapitalandele.....	1.372.966	1.579.507
Likvide beholdninger.....	61.703	92.826
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.458.584	1.705.639
AKTIVER.....	6.871.223	7.069.257

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER



	2016	2015
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....	1.004.598	1.004.598
Overført resultat.....	-269.277	-136.728
3 EGENKAPITAL.....	935.321	1.067.870
Hensættelse til udskudt skat.....	141.508	176.632
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	141.508	176.632
Prioritetsgæld.....	5.405.830	5.448.919
Deposita.....	258.567	239.839
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.664.397	5.688.758
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	51.000	58.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	42.005	38.762
Anden gæld.....	20.385	22.628
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	16.607	16.607
Kortfristede gældsforpligtelser.....	129.997	135.997
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	5.794.394	5.824.755
PASSIVER.....	6.871.223	7.069.257

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2016	2015
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	3	3
Lønninger.....	660.000	749.148
Personalemkostninger i alt	660.000	749.148
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	4.085.005	113.595
Tilgang i årets løb	57.045	0
Kostpris 31. december 2016.....	4.142.050	113.595
Opskrivninger, primo.....	1.339.464	0
Opskrivninger 31. december 2016	1.339.464	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	-60.851	-113.595
Årets af-/nedskrivninger.....	-8.024	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2016.....	-68.875	-113.595
Materielle anlægsaktiver i alt.....	5.412.639	0

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	200.000	0	200.000
Reserve for opskrivninger.....	1.004.598	0	1.004.598
Overført resultat.....	-136.727	-132.550	-269.277
	<u>1.067.871</u>	<u>-132.550</u>	<u>935.321</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.506.919	5.456.830	51.000	4.790.000
Deposita.....	239.839	258.567	0	0
	<u>5.746.758</u>	<u>5.715.397</u>	<u>51.000</u>	<u>4.790.000</u>

5 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