

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

CVR-nr.: 71 20 18 13

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2018

Poul Just
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: ef3c273cpqts10400449

INDHOLDSFORTEGNELSE



Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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 2017 for Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet er vort ansvar.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 7. maj 2018.

Direktion

Poul Just

Bestyrelse

Berit Eickhardt
Formand

Inger Just

Poul 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 2017 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 Etske 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 7. maj 2018

JL Revision

Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 11286380

A handwritten signature in blue ink that reads 'Lars Klæsøe'.

Lars Klæsøe
Registreret revisor
mne17156

SELSKABSOPLYSNINGER



Selskabet Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS
Odensevej 37
5260 Odense S
Telefon: 66 12 70 88
E-mail: pouljust46@gmail.com

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

Bestyrelse Inger Just
Poul 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 2017 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, 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

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 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 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.

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	3-8 år	0 %

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.

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 acontoskatter.

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 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 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 2017



	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	661.609	461.152
1 Personalemkostninger.....	-660.000	-660.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-21.774	-8.024
DRIFTSRESULTAT	-20.165	-206.872
Andre finansielle indtægter.....	109.103	152.167
Andre finansielle omkostninger	-88.482	-112.969
RESULTAT FØR SKAT	456	-167.674
Skat af årets resultat.....	-2.302	35.124
ÅRETS RESULTAT	-1.846	-132.550
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-1.846	-132.550
DISPONERET I ALT	-1.846	-132.550

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER



	2017	2016
Grunde og bygninger.....	5.404.615	5.412.639
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.250	0
Materielle anlægsaktiver.....	5.445.865	5.412.639
ANLÆGSAKTIVER.....	5.445.865	5.412.639
Selskabsskat	9.181	9.845
Andre tilgodehavender	15.843	0
Periodeafgrænsningsposter	14.690	14.070
Tilgodehavender.....	39.714	23.915
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.311.768	1.372.966
Værdipapirer og kapitalandele.....	1.311.768	1.372.966
Likvide beholdninger	34.802	61.703
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.386.284	1.458.584
AKTIVER.....	6.832.149	6.871.223

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER



	2017	2016
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	1.004.598	1.004.598
Overført resultat.....	-271.123	-269.277
2 EGENKAPITAL.....	933.475	935.321
Hensættelse til udskudt skat	143.810	141.508
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	143.810	141.508
Prioritetsgæld	5.187.372	5.405.830
Deposita	258.325	258.567
3 Langfristede gældsforpligtelser	5.445.697	5.664.397
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	219.000	51.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.208	42.005
Anden gæld	20.802	20.385
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	16.157	16.607
Kortfristede gældsforpligtelser.....	309.167	129.997
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	5.754.864	5.794.394
PASSIVER	6.832.149	6.871.223
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER



	2017	2016
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger	660.000	660.000
Personalemkostninger i alt	660.000	660.000

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Reserve for opskrivninger	1.004.598	0	1.004.598
Overført resultat.....	-269.277	-1.846	-271.123
	935.321	-1.846	933.475

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.456.830	5.406.372	219.000	4.216.000
Deposita	258.567	258.325	0	0
	5.715.397	5.664.697	219.000	4.216.000

4 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

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.

Poul Lauge Just

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-587557033477
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2018 kl.: 23:40:49
Underskrevet med NemID

Poul Lauge Just

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-587557033477
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2018 kl.: 23:40:49
Underskrevet med NemID

Inger Just

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-140861768649
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2018 kl.: 09:25:21
Underskrevet med NemID

Berit Eickhardt

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-787796483233
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 16:27:02
Underskrevet med NemID

Poul Lauge Just

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-587557033477
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2018 kl.: 08:13:47
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ef3c273cpqts10400449

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.