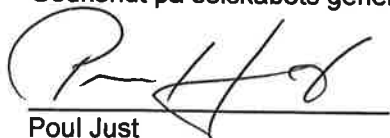


*Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS
Odensevej 37
5260 Odense S*

CVR-nr: 71 20 18 13

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/5 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Just', written over a horizontal line.

Poul Just
Dirigent

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018. Årsregnskabet er mit ansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 21. maj 2019.

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 2018 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 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 21. maj 2019

JL Revision

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 11286380

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

Lars Klæsø

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 2018 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

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.

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 salgsmkostninger 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 nominel 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018



| | 2018 | 2017 |
|---|-----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 616.223 | 661.609 |
| 1 Personalemkostninger..... | -660.000 | -660.000 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.. | -21.774 | -21.774 |
| DRIFTSRESULTAT | -65.551 | -20.165 |
| Andre finansielle indtægter..... | 44.795 | 109.103 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -441.340 | -88.482 |
| RESULTAT FØR SKAT | -462.096 | 456 |
| Skat af årets resultat..... | 91.072 | -2.302 |
| ÅRETS RESULTAT | -371.024 | -1.846 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | -371.024 | -1.846 |
| DISPONERET I ALT | -371.024 | -1.846 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER



| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 5.396.591 | 5.404.615 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 27.500 | 41.250 |
| Materielle anlægsaktiver | 5.424.091 | 5.445.865 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | 5.424.091 | 5.445.865 |
| | | |
| Selskabsskat..... | 7.746 | 9.181 |
| Andre tilgodehavender..... | 0 | 15.843 |
| Periodeafgrænsningsposter | 17.431 | 14.690 |
| Tilgodehavender | 25.177 | 39.714 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | 2.083.322 | 1.311.768 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 2.083.322 | 1.311.768 |
| Likvide beholdninger..... | 104.012 | 34.802 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 2.212.511 | 1.386.284 |
| | | |
| AKTIVER | 7.636.602 | 6.832.149 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER



| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | 1.004.598 | 1.004.598 |
| Overført resultat..... | -642.147 | -271.123 |
| EGENKAPITAL..... | 562.451 | 933.475 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 52.738 | 143.810 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 52.738 | 143.810 |
| Prioritetsgæld..... | 6.449.399 | 5.187.372 |
| Deposita..... | 231.676 | 258.325 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser..... | 6.681.075 | 5.445.697 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 238.000 | 219.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 67.255 | 53.208 |
| Anden gæld..... | 20.449 | 20.802 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 14.634 | 16.157 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 340.338 | 309.167 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 7.021.413 | 5.754.864 |
| PASSIVER..... | 7.636.602 | 6.832.149 |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| | | 2018 | 2017 | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 1 Personalemkostninger | | | | |
| Antal personer beskæftiget..... | | 3 | 3 | |
| Lønninger..... | | 660.000 | 660.000 | |
| Personalemkostninger i alt | | 660.000 | 660.000 | |
| | | | | |
| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 5.406.372 | 6.687.399 | 238.000 | 5.387.000 |
| Deposita..... | 258.325 | 231.676 | 0 | 0 |
| | <u>5.664.697</u> | <u>6.919.075</u> | <u>238.000</u> | <u>5.387.000</u> |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 7.111.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 5.396.591.