



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

CVR-nr: 71 20 18 13

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2020

Poul Just
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE



Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

LEDELSESPÅTEGNING



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019. Årsregnskabet er mit ansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 29. maj 2020.

Direktion

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 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 29. maj 2020

JL Revision

Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 11286380

Jes Larsen
Registreret revisor
mne834

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

Direktion Poul Just

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 2019 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

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.

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 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 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 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 2019



	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	670.799	616.223
1 Personalemkostninger.....	-660.000	-660.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-21.776	-21.774
DRIFTSRESULTAT	-10.977	-65.551
Andre finansielle indtægter.....	50.696	44.795
Andre finansielle omkostninger	-149.101	-441.340
RESULTAT FØR SKAT	-109.382	-462.096
Skat af årets resultat.....	40.015	91.072
ÅRETS RESULTAT	-69.367	-371.024
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-69.367	-371.024
DISPONERET I ALT	-69.367	-371.024

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER



	2019	2018
Grunde og bygninger	5.388.565	5.396.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.750	27.500
Materielle anlægsaktiver	5.402.315	5.424.091
ANLÆGSAKTIVER	5.402.315	5.424.091
Selskabsskat	4.884	7.746
Periodeafgrænsningsposter	17.597	17.431
Tilgodehavender	22.481	25.177
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.858.922	2.083.322
Værdipapirer og kapitalandele	1.858.922	2.083.322
Likvide beholdninger	20.934	104.012
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.902.337	2.212.511
AKTIVER	7.304.652	7.636.602

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER



	2019	2018
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	1.004.598	1.004.598
Overført resultat.....	-711.513	-642.147
EGENKAPITAL	493.085	562.451
Hensættelse til udskudt skat	12.723	52.738
HENSATTE FORPLIGTELSER	12.723	52.738
Prioritetsgæld	6.179.589	6.449.399
Deposita	250.741	231.676
2 Langfristede gældsforpligtelser	6.430.330	6.681.075
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	269.643	238.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.850	67.255
Anden gæld	20.396	20.449
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	21.625	14.634
Kortfristede gældsforpligtelser	368.514	340.338
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.798.844	7.021.413
PASSIVER	7.304.652	7.636.602
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER



	2019	2018
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	6.687.400	6.449.232	269.643	5.277.750
Deposita	231.676	250.741	0	0
	<u>6.919.076</u>	<u>6.699.973</u>	<u>269.643</u>	<u>5.277.750</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 7.111.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 5.388.565.

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
PID: 9208-2002-2-587557033477 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2020 kl.: 08:41:34
Underskrevet med NemID

Jes Larsen

Som Revisor
RID: 1076443491444 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2020 kl.: 08:58:58
Underskrevet med NemID

Poul Lauge Just

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-587557033477 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2020 kl.: 16:59:48
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ec3761baYUQ217832545

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.