



**Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS  
c/o Advokatfirmaet Strauss & Garlik  
Holsteinsgade 19  
8300 Odder**

**Årsrapport for 2013  
(10. regnskabsår)**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2014**

---

**Niels Christian Nørnberg Strauss  
Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS c/o Advokatfirmaet Strauss & Garlik Holsteinsgade 19 8300 Odder
CVR-nr.	27375804
Stiftelsesdato	3. oktober 2003
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Direktion</b>	Niels Christian Nørnberg Strauss, Direktør
<b>Kapitalejere</b>	Ove Bonde Mikkelsen ejer 33,34% Østjyllands Ejendomsselskab ApS ejer 66,66%
<b>Revisor</b>	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder CVR-nr.: 28320124
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Rosengade 22 8300 Odder

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 29. januar 2014

### **Direktion**

Niels Christian Nørnberg Strauss  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odder, den 29. januar 2014

**christensen & kjær**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

Finn Brogaard  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i værdipapirer, inventar, fast ejendom og andre aktiver med henblik på udlejning heraf. Selskabet har alene investeret i ejendommen Holsteinsgade 19 i Odder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 206.329, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 5.011.185, og en egenkapital på kr. 2.447.566.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende distribution, salg, reklame, lokaler, tab på debitorer, administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, der er afsat med 25%, omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

**Resultatopgørelse**

	Note	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>346.846</b>	<b>321.361</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>346.846</b>	<b>321.361</b>
Finansielle indtægter		52	36
Finansielle omkostninger		-75.064	-74.153
<b>Resultat før skat</b>		<b>271.834</b>	<b>247.244</b>
Skat af årets resultat	1	-65.505	-59.999
<b>Årets resultat</b>		<b>206.329</b>	<b>187.245</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		180.000	180.000
Overført resultat		26.329	7.245
		<b>206.329</b>	<b>187.245</b>

**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.950.000	4.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.950.000</b>	<b>4.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.950.000</b>	<b>4.950.000</b>
Andre tilgodehavender		4.956	4.628
Periodeafgrænsningsposter		9.215	9.112
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.171</b>	<b>13.740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.014</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>61.185</b>	<b>13.740</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.011.185</b>	<b>4.963.740</b>

**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3	1.405.283	1.395.976
Overført resultat	4	737.283	710.954
Udbytte for regnskabsåret	5	180.000	180.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.447.566</b>	<b>2.411.930</b>
Hensættelser til udskudt skat		477.363	488.390
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>477.363</b>	<b>488.390</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.582.592	1.670.248
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		252.438	152.888
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.835.030</b>	<b>1.823.136</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		128.698	145.131
Gæld til banker		0	6.257
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		67.225	40.625
Anden gæld		47.303	40.271
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>251.226</b>	<b>240.284</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.086.256</b>	<b>2.063.420</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.011.185</b>	<b>4.963.740</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Noter**

	2013	2012
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Refusion af skat til sambeskattede virksomhed	67.225	60.625
Regulering af udskudt skat	-1.720	-626
	<b>65.505</b>	<b>59.999</b>

**2. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Reserve for opskrivninger**

Saldo primo	1.395.976	0
Årets tilgang	9.307	1.395.976
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.405.283</b>	<b>1.395.976</b>

**4. Overført resultat**

Saldo primo	710.954	703.709
Årets tilgang	26.329	7.245
<b>Saldo ultimo</b>	<b>737.283</b>	<b>710.954</b>

**5. Udbytte for regnskabsåret**

Saldo primo	180.000	0
Årets tilgang	180.000	180.000
Årets afgang	-180.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.582.592	87.655	1.213.634
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	252.438	41.043	66.619
	<b>1.835.030</b>	<b>128.698</b>	<b>1.280.253</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Østjyllands Ejendomsselskab ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 1.950.000 i ejendommen Holsteinsgade 19, Odder.  
Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.