



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ø.T. Invest ApS

Københavnsvej 347

4760 Vordingborg

(CVR-nr. 12 54 38 75)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/2 2017

Svend-Aage Dreist Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse	1
----------------------------	----------

Side

Selskabsoplysninger	2
----------------------------	----------

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
--	---

Årsregnskab for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------	---

Balance	10
---------	----

Noter	12
-------	----

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Ø.T. Invest ApS Københavnsvej 347 4760 Vordingborg
	CVR-nr.: 12 54 38 75
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er drift af investeringsvirksomhed i fast ejendom med henblik på udlejning og dermed beslægtede aktiviteter.
Direktion	Ole S. Pedersen John S. Pedersen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ø.T. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

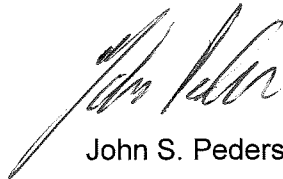
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 6. februar 2017

Direktion



Ole S. Pedersen



John S. Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Ø.T. Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ø.T. Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 6. februar 2017

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Ø.T. Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 9 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Ørslev Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 10 år

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 henholdsvis andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

9

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	450.243	324.896
Af- og nedskrivninger	-147.654	-110.735
Driftsresultat	302.589	214.161
Andre finansielle indtægter	7	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-119.144	-127.328
Andre finansielle omkostninger	-42.912	-33.315
Resultat før skat	140.540	53.518
1 Skat af årets resultat	-31.940	-12.876
ÅRETS RESULTAT	108.600	40.642
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	108.600	40.642
Anvendelse i alt	108.600	40.642

Balance pr. 30. september

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2015 kr.
2 Grunde og bygninger	5.810.626	5.953.480
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.200	44.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5.849.826	5.997.480
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.849.826	5.997.480
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	112.935	88.373
Andre tilgodehavender	1.725.000	1.778.436
Tilgodehavender i alt	1.837.935	1.866.809
Likvide beholdninger	671	33
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.838.606	1.866.842
AKTIVER I ALT	7.688.432	7.864.322

Balance pr. 30. september

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2015 kr.
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	985.291	985.291
Overført resultat	480.587	371.987
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>1.665.878</u>	<u>1.557.278</u>
1 Udskudt skat	582.000	585.000
HENSÆTTELSER I ALT	<u>582.000</u>	<u>585.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.193.186	2.365.564
4 Langfristet gæld i alt	<u>2.193.186</u>	<u>2.365.564</u>
Gæld til realkreditinstitutter	171.000	169.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.800	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.951.246	3.073.605
Anden gæld	104.322	93.368
Kortfristet gæld i alt	<u>3.247.368</u>	<u>3.356.480</u>
GÆLD I ALT	<u>5.440.554</u>	<u>5.722.044</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.688.432</u>	<u>7.864.322</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	34.940	6.876
Årets regulering af udskudt skat	-3.000	6.000
	<u>31.940</u>	<u>12.876</u>
 2 Grunde og bygninger		
Heraf foretagne opskrivninger	<u>1.263.193</u>	<u>1.263.193</u>
 3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	985.291	985.291
	<u>985.291</u>	<u>985.291</u>
Overført resultat		
Saldo primo	371.987	331.345
Årets resultat	108.600	40.642
	<u>480.587</u>	<u>371.987</u>
	<u>1.665.878</u>	<u>1.557.278</u>
 4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.510.000</u>	<u>1.682.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2015</u> kr.
-------------	-----------------------	--------------------

5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med flere selskaber i koncernen for alt mellemværende med pengeinstitut.

Sambeskatning

Ø.T. Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ørslev Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>3.300.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>5.810.626</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>2.080.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>5.810.626</u>