


Otterup Boligselskab ApS

Bøgevej 4-34, kld., 5450 Otterup

CVR-nr. 15 13 80 92



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. juni 2017

Som dirigent:



.....
Preben Leif Mortensen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Otterup Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 30. juni 2017

Direktion:



Preben Leif Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Otterup Boligselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Otterup Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har ydet lån i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Fordringen er i regnskabsåret udloddet som ekstraordinært udbytte.

Odense, den 30. juni 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Otterup Boligselskab ApS
Adresse, postnr., by	Bøgevej 4-34, kld., 5450 Otterup
CVR-nr.	15 13 80 92
Stiftet	1. januar 1991
Hjemstedskommune	Nordfyns kommune
Regnskabsår	1. maj 2016 - 30. april 2017
Telefon	64 82 23 80
Telefax	64 82 42 38
Direktion	Preben Leif Mortensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016/17 udgør 4.500.671 kr. mod 4.423.405 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016/17 udviser et overskud på 4.699.838 kr. mod 1.331.218 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på 40.842.587 kr. Årets resultat kan primært henføres til positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med i alt 3.369.810 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat i regnskabsåret 2016/2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Nettoomsætning	4.500.671	4.423.405
	Andre eksterne omkostninger	-1.667.680	-1.906.954
	Bruttoresultat	2.832.991	2.516.451
2	Personaleomkostninger	-178.175	-398.060
	Andre driftsomkostninger	0	-762.837
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.654.816	1.355.554
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.369.810	329.925
	Resultat før finansielle poster	6.024.626	1.685.479
3	Finansielle indtægter	24.900	16.170
4	Finansielle omkostninger	-24.085	-37.839
	Resultat før skat	6.025.441	1.663.810
5	Skat af årets resultat	-1.325.603	-332.592
	Årets resultat	4.699.838	1.331.218
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	5.000.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	302.250	0
	Overført resultat	4.397.588	-3.668.782
		4.699.838	1.331.218

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	46.705.408	42.979.269
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>46.705.408</u>	<u>42.979.269</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.705.408</u>	<u>42.979.269</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.812.614	0
	Andre tilgodehavender	21.069	27.554
7	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	290.090
	Periodeafgrænsningsposter	84.356	78.506
		<u>2.918.039</u>	<u>396.150</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.276.523</u>	<u>13.620.444</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.194.562</u>	<u>14.016.594</u>
	AKTIVER I ALT	<u>56.899.970</u>	<u>56.995.863</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	40.642.587	36.244.999
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
	Egenkapital i alt	<u>40.842.587</u>	<u>41.444.999</u>
	Hensatte forpligtelser		
9	Udskudt skat	7.622.728	6.929.511
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.622.728</u>	<u>6.929.511</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.057.744	2.127.654
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	80.035
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.362.705	4.547.324
	Skyldig selskabsskat	568.546	1.640.958
	Anden gæld	445.660	225.382
		<u>8.434.655</u>	<u>8.621.353</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.434.655</u>	<u>8.621.353</u>
	PASSIVER I ALT	<u>56.899.970</u>	<u>56.995.863</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	200.000	36.244.999	5.000.000	41.444.999
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.397.588	302.250	4.699.838
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-302.250	-302.250
Egenkapital 30. april 2017	200.000	40.642.587	0	40.842.587

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Otterup Boligselskab ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. maj 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes for en periode svarende til regnskabsåret, såfremt indtægterne forventes modtaget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til vedligeholdelse og administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Ejendommene måles ud fra følgende:

Årlige lejeindtægter

-Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring m.v.).

-Vedligeholdelse (72 kr. pr. bruttokvadratmeter areal, dog 135 kr. pr. bruttokvadratmeter for ejendomme omfattet af Grundejernes Investeringsfond).

-Administrationsudgifter (2.350 kr. pr. lejemål).

= Nettoresultat

Dagsværdi = nettoresultat/afkastkrav + deposita og forudbetalt leje.

Afkastkravet er med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold fastsat til 6,5 % (2015/16: 7 %).

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	176.587	388.968	
Andre omkostninger til social sikring	1.588	9.092	
	<u>178.175</u>	<u>398.060</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.385	147	
Andre finansielle indtægter	18.515	16.023	
	<u>24.900</u>	<u>16.170</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	24.085	14.375	
Andre finansielle omkostninger	0	23.464	
	<u>24.085</u>	<u>37.839</u>	
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	568.546	1.640.958	
Årets regulering af udskudt skat	757.057	-1.308.366	
	<u>1.325.603</u>	<u>332.592</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	<u>Investeringssejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. maj 2016	16.372.749	198.862	16.571.611
Tilgang i årets løb	356.329	0	356.329
Kostpris 30. april 2017	<u>16.729.078</u>	<u>198.862</u>	<u>16.927.940</u>
Værdireguleringer 1. maj 2016	26.606.520	0	26.606.520
Årets opskrivning	3.369.810	0	3.369.810
Værdireguleringer 30. april 2017	<u>29.976.330</u>	<u>0</u>	<u>29.976.330</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	0	198.862	198.862
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	0	198.862	198.862
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u>46.705.408</u>	<u>0</u>	<u>46.705.408</u>

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

kr.	Tilgodehavender	Rentefod	Sikkerheds- stillelser	Tilbagebetaling af lån i året
Direktion	290.090	10,00 %	0	0
	<u>290.090</u>		<u>0</u>	

Fordringen på direktion er udloddet som ekstraordinært udbytte med 302.250 kr.

kr.	2016/17	2015/16
8 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 200 stk. a nom. 1.000,00 kr.	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

9 Udskudt skat

Udskudt skat 1. maj	6.929.511	8.237.877
Overført til betalbar skat	-63.840	0
Årets regulering af udskudt skat	757.057	-1.308.366
Udskudt skat 30. april	<u>7.622.728</u>	<u>6.929.511</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SZJ ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter.

11 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. april 2017.