

# Otterup Boligselskab ApS

Bøgevej 4-34, kld., 5450 Otterup

CVR-nr. 15 13 80 92

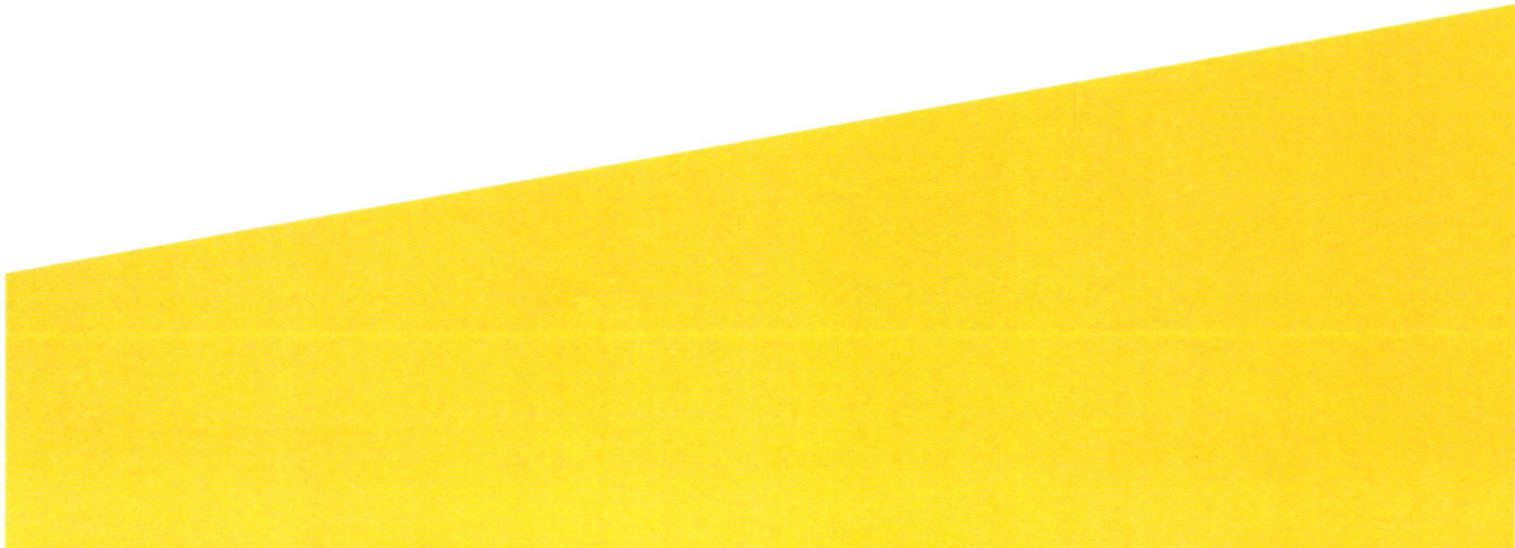
## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. oktober 2018

Dirigent:



.....  
Preben Leif Mortensen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	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 2017 - 30. april 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 5. oktober 2018  
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 2017 - 30. april 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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.

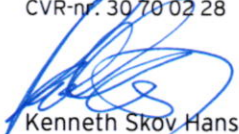
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Odense, den 5. oktober 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kenneth Skov Hansen  
statsaut. revisor  
mne32748

## 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 2017 - 30. april 2018
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

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017/18 udgør 4.445.801 kr. mod 4.500.671 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017/18 udviser et overskud på 3.321.939 kr. mod et overskud på 4.699.838 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på 44.164.525 kr. Årets resultat er påvirket af positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med i alt 1.927.440 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat i regnskabsåret 2018/2019.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Nettoomsætning</b>	4.445.801	4.500.671
	Andre eksterne omkostninger	-1.965.499	-1.667.680
	<b>Bruttoresultat</b>	2.480.302	2.832.991
2	Personaleomkostninger	-146.219	-178.175
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	2.334.083	2.654.816
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.927.440	3.369.810
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.261.523	6.024.626
3	Finansielle indtægter	23.773	24.900
4	Finansielle omkostninger	-26.399	-24.085
	<b>Resultat før skat</b>	4.258.897	6.025.441
5	Skat af årets resultat	-936.958	-1.325.603
	<b>Årets resultat</b>	3.321.939	4.699.838
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	302.250
	Overført resultat	3.321.939	4.397.588
		3.321.939	4.699.838



## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	48.632.849	46.705.408
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>48.632.849</u>	<u>46.705.408</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	642.160	0
		<u>642.160</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>49.275.009</u>	<u>46.705.408</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.843.899	2.812.614
	Andre tilgodehavender	25.000	21.069
	Periodeafgrænsningsposter	104.977	84.356
		<u>3.973.876</u>	<u>2.918.039</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	250.000	0
		<u>250.000</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.970.191</u>	<u>7.276.523</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>10.194.067</u>	<u>10.194.562</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>59.469.076</u>	<u>56.899.970</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	43.964.525	40.642.586
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>44.164.525</u>	<u>40.842.586</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	8.062.444	7.622.728
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>8.062.444</u>	<u>7.622.728</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.061.485	2.057.744
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.216.308	5.362.705
	Skyldig selskabsskat	497.242	568.546
	Anden gæld	467.072	445.661
		<u>7.242.107</u>	<u>8.434.656</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>7.242.107</u>	<u>8.434.656</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>59.469.076</u>	<u>56.899.970</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2017	200.000	40.642.586	40.842.586
Overført via resultatdisponering	0	3.321.939	3.321.939
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>43.964.525</b>	<b>44.164.525</b>

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Otterup Boligselskab ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### 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 koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### 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 6,0 % (2016/17: 6,5 %).

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter ansakffesesprisen 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 salgskomkostninger 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 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### 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 acontoskatte.

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 2017 - 30. april 2018

### Noter

kr.	2017/18	2016/17	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	144.597	176.587	
Andre omkostninger til social sikring	1.622	1.588	
	<u>146.219</u>	<u>178.175</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.124	6.385	
Andre finansielle indtægter	4.649	18.515	
	<u>23.773</u>	<u>24.900</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.977	24.085	
Andre finansielle omkostninger	5.422	0	
	<u>26.399</u>	<u>24.085</u>	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	497.242	568.546	
Årets regulering af udskudt skat	439.716	757.057	
	<u>936.958</u>	<u>1.325.603</u>	
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. maj 2017	16.729.078	198.862	16.927.940
Kostpris 30. april 2018	16.729.078	198.862	16.927.940
Opskrivninger 1. maj 2017	29.976.330	0	29.976.330
Årets opskrivning	1.927.441	0	1.927.441
Opskrivninger 30. april 2018	31.903.771	0	31.903.771
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	0	198.862	198.862
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	0	198.862	198.862
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<u>48.632.849</u>	<u>0</u>	<u>48.632.849</u>

**Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018****Noter**

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 200 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

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

**8 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 selskabskat samt kildeskat på renter og udbytter.

**9 Sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. april 2018.