

# Otterup Boligselskab ApS

Bøgevej 4-34, kld., 5450 Otterup

CVR-nr. 15 13 80 92



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. juli 2016

Som dirigent:



.....  
Preben Leif Mortensen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Otterup Boligselskab ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 5. juli 2016  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Preben Leif Mortensen', written over a dotted horizontal line.

Preben Leif Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Otterup Boligselskab ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Otterup Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

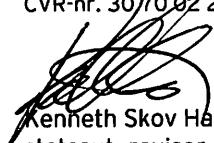
Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet lån til selskabets ledelse, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabets ledelse kan endvidere ifalde ansvar for manglende indberetning og indeholdelse af A-skat og AM-bidrag i tilknytning til ovenstående.

**Den uafhængige revisors erklæringer****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.

Odense, den 5. juli 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 3070 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 2015 - 30. april 2016
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 2015/16 udgør 4.423.405 kr. mod 4.379.424 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015/16 udviser et overskud på 1.331.218 kr. mod 1.866.650 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på 41.444.999 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat i regnskabsåret 2016/2017.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>Nettoomsætning</b>	4.423.405	4.379.424
	Andre eksterne omkostninger	-1.906.954	-1.990.018
	<b>Bruttoresultat</b>	2.516.451	2.389.406
2	Personaleomkostninger	-398.060	-456.510
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-571.373
	Andre driftsomkostninger	-762.837	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.355.554	1.361.523
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	329.925	1.100.626
	<b>Resultat af primær drift</b>	1.685.479	2.462.149
3	Finansielle indtægter	16.170	25.976
4	Finansielle omkostninger	-37.839	-73.217
	<b>Resultat før skat</b>	1.663.810	2.414.908
5	Skat af årets resultat	-332.592	-548.258
	<b>Årets resultat</b>	1.331.218	1.866.650
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	2.000.000
	Overført resultat	-3.668.782	-133.350
		1.331.218	1.866.650



**Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016**
**Balance**

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	0	11.937.227
	Investerings-ejendomme	42.979.269	42.649.346
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>42.979.269</u>	<u>54.586.573</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>42.979.269</u>	<u>54.586.573</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	27.554	79.451
7	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	290.090	0
	Periodeafgrænsningsposter	78.506	69.536
		<u>396.150</u>	<u>148.987</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>13.620.444</u>	<u>2.720.202</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>14.016.594</u>	<u>2.869.189</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>56.995.863</u>	<u>57.455.762</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	0	9.857.142
	Overført resultat	36.244.999	30.056.639
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	2.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>41.444.999</u>	<u>42.113.781</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.929.511	8.237.877
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.929.511</u>	<u>8.237.877</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	550.773
		<u>0</u>	<u>550.773</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	113.537
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.127.654	2.120.391
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.035	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.547.324	3.673.109
	Skyldig selskabsskat	1.640.958	443.140
	Anden gæld	225.382	203.154
		<u>8.621.353</u>	<u>6.553.331</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.621.353</u>	<u>7.104.104</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>56.995.863</u>	<u>57.455.762</u>

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

## Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	200.000	9.857.142	30.056.639	2.000.000	42.113.781
Årets resultat	0	0	-3.668.782	5.000.000	1.331.218
Tilbageførelse af opskrivninger	0	-9.857.142	9.857.142	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
<b>Egenkapital 30. april 2016</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>36.244.999</b>	<b>5.000.000</b>	<b>41.444.999</b>

## Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Otterup Boligselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Grunde afskrives ikke.

#### 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.

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).

## Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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 7 % (2014/15: 7 %).

#### 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 2015 - 30. april 2016****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Egenkapital*****Foreslået udbytte***

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

***Reserve for opskrivninger***

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

**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 2015 - 30. april 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	388.968	450.842
Andre omkostninger til social sikring	9.092	5.668
	<u>398.060</u>	<u>456.510</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	147	4.215
Andre finansielle indtægter	16.023	21.761
	<u>16.170</u>	<u>25.976</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.375	69.543
Andre finansielle omkostninger	23.464	3.674
	<u>37.839</u>	<u>73.217</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.640.958	443.140
Årets regulering af udskudt skat	-1.308.366	116.436
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-11.318
	<u>332.592</u>	<u>548.258</u>

## Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. maj 2015	5.653.179	16.372.749	198.862	22.224.790
Afgang i årets løb	-5.653.179	0	0	-5.653.179
Kostpris 30. april 2016	0	16.372.749	198.862	16.571.611
Værdireguleringer 1. maj 2015	12.637.361	26.276.597	0	38.913.958
Årets opskrivning	0	329.923	0	329.923
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-12.637.361	0	0	-12.637.361
Værdireguleringer 30. april 2016	0	26.606.520	0	26.606.520
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	6.353.313	0	198.862	6.552.175
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-6.353.313	0	0	-6.353.313
Af- og nedskrivninger 30. april 2016	0	0	198.862	198.862
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	0	42.979.269	0	42.979.269

#### 7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

kr.	Tilgodehavender	Rentefod	Sikkerhedsstillelser	Tilbagebetaling af lån i året
Direktion	290.090	10,00 %	0	0
	290.090		0	

kr.

2015/16

2014/15

#### 8 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Anparter, 200 stk. a nom. 1.000,00 kr.

200.000

200.000

200.000

200.000

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

**Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016****Noter****9 Sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30/4 2016.

**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.

Selskabet hæfter solidarisk med selskabets ultimative anpartshaver for manglende indeholdelse og betaling af kildeskat vedrørende tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse.