

Otterup Boligselskab ApS

Bøgevej 4-34, kld., 5450 Otterup

CVR-nr. 15 13 80 92

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020

Dirigent:



.....
Preben Leif Mortensen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	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 2019 - 30. april 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 19. maj 2020
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 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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.
- ▶ 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 noteplysningerne, 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 19. maj 2020

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 2019 - 30. april 2020
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 resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på 2.695.452 kr. mod et overskud på 1.926.089 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på 49.750.762 kr.

Udviklingen i årets resultat skyldes værdiregulering på ejendomme afledt af en række faktorer, herunder:

- Usikkerhed på kapitalmarkederne og ændring i renteniveau bl.a. som følge af COVID-19
- Kommende ændringer af ejendomsvurderinger
- Ændring af boligreguleringsloven og afledte effekter heraf.

Ledelsen anser på baggrund af ovenstående årets resultat for utilfredsstillende.

Der er foretaget korrektion af udskudt skat vedrørende tidligere år. Der henvises til note 1 for beskrivelse heraf.

Der forventes et positivt resultat i regnskabsåret 2020/2021.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Nettoomsætning	4.504.500	4.430.113
	Andre eksterne omkostninger	-1.988.337	-2.051.048
	Bruttoresultat	2.516.163	2.379.065
2	Personaleomkostninger	-271.676	-202.267
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.244.487	2.176.798
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.977.937	0
	Resultat før finansielle poster	-3.733.450	2.176.798
3	Finansielle indtægter	54.957	48.118
4	Finansielle omkostninger	-16.554	-15.059
	Resultat før skat	-3.695.047	2.209.857
5	Skat af årets resultat	999.595	-283.768
	Årets resultat	-2.695.452	1.926.089
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	10.000.000	0
	Overført resultat	-12.695.452	1.926.089
		-2.695.452	1.926.089

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver	42.710.961	48.688.898
	Investeringsejendomme	42.710.961	48.688.898
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	529.276	588.786
		529.276	588.786
	Anlægsaktiver i alt	43.240.237	49.277.684
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.688.441	4.684.230
	Andre tilgodehavender	30.262	21.846
	Periodeafgrænsningsposter	70.623	116.547
		5.789.326	4.822.623
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	250.000	250.000
		250.000	250.000
	Likvide beholdninger	5.481.118	6.253.860
	Omsætningsaktiver i alt	11.520.444	11.326.483
	AKTIVER I ALT	54.760.681	60.604.167
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	39.550.762	52.246.214
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
		49.750.762	52.446.214
	Egenkapital i alt	49.750.762	52.446.214
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	33.934	1.520.123
		33.934	1.520.123
	Hensatte forpligtelser i alt	33.934	1.520.123
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.133.982	2.151.867
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.799.661	3.524.172
	Skyldig selskabsskat	486.594	470.490
	Anden gæld	555.748	491.301
		4.975.985	6.637.830
	Gældsforpligtelser i alt	4.975.985	6.637.830
	PASSIVER I ALT	54.760.681	60.604.167

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

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	200.000	43.964.526	0	44.164.526
Korrektion af fundamental fejl	0	6.355.599	0	6.355.599
Korrigeret egenkapital 1. maj 2018	200.000	50.320.125	0	50.520.125
Overført via resultatdisponering	0	1.926.089	0	1.926.089
Egenkapital 1. maj 2019	200.000	52.246.214	0	52.446.214
Overført via resultatdisponering	0	-12.695.452	10.000.000	-2.695.452
Egenkapital 30. april 2020	200.000	39.550.762	10.000.000	49.750.762

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Otterup Boligselskab ApS for 2019/20 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.

Væsentlige fejl

I regnskabsåret er det konstateret, at virksomheden ved opgørelsen af udskudt skat ikke har taget højde for enkelte skattelovmæssige forhold, som påvirker virksomhedens tidligere aflagte årsrapporter, hvilket har medført, at udskudt skat har været indregnet med et for højt beløb. Fejlen er derfor korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og egenkapitalen pr. 1. maj 2018. Korrektionen har medført, at egenkapitalen pr. 1. maj 2018 er øget med 6.356 t.kr., mens årets resultat for 2018/19 er forbedret med 202 t.kr., hvorefter egenkapitalen pr. 1. maj 2019 er påvirket positivt med 6.558 t.kr.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 2019 - 30. april 2020

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter ansakffesepriisen 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.

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 gælds metode 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.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder består af forudbetalt husleje og huslejedeposita.

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	268.143	200.182
Andre omkostninger til social sikring	3.533	2.085
	<u>271.676</u>	<u>202.267</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	28.301	23.802
Andre finansielle indtægter	26.656	24.316
	<u>54.957</u>	<u>48.118</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.954	15.059
Andre finansielle omkostninger	7.600	0
	<u>16.554</u>	<u>15.059</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	486.594	470.490
Årets regulering af udskudt skat	-1.486.189	-186.722
	<u>-999.595</u>	<u>283.768</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejen domme
kr.		<u>16.785.127</u>
Kostpris 1. maj 2019		16.785.127
Kostpris 30. april 2020		<u>31.903.771</u>
Opskrivninger 1. maj 2019		-5.977.937
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning		<u>25.925.834</u>
Opskrivninger 30. april 2020		42.710.961
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020		<u><u>42.710.961</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020

Noter

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
7 Selskabskapital		
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 øvrige danske koncernselskaber og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter.

9 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. april 2020.