

ARKIV

Østerbæk 13 ApS

Slåenvej 2, 5450 Otterup

CVR-nr. 20 64 99 41



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2017

Som dirigent:


.....
Inga Scott Hansen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

ARKIV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Østerbæk 13 ApS for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 22. maj 2017

Direktion:

ØSTERBÆK 13 ApS
Reg. nr. 20649941
Søndervej 2
Inga Scott Hansen
5450 Otterup - Tlf. 66 12 64 66

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Østerbæk 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerbæk 13 ApS for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

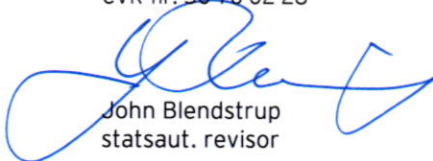
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 22. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



John Blendstrup
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 84.988 kr. mod et underskud på -102.992 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. marts 2017 udviser en egenkapital på 845.924 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

ARKIV

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-16.475	12.330
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-44.110	-44.110
	Resultat før finansielle poster	-60.585	-31.780
2	Finansielle indtægter	73.285	14.859
3	Finansielle omkostninger	-54.622	-114.747
	Resultat før skat	-41.922	-131.668
4	Skat af årets resultat	126.910	28.676
	Årets resultat	84.988	-102.992
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	84.988	-102.992
		84.988	-102.992

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.405.588	1.449.698
		<u>1.405.588</u>	<u>1.449.698</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.405.588</u>	<u>1.449.698</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	239.972
	Andre tilgodehavender	281	3.614
	Periodeafgrænsningsposter	3.208	0
		<u>3.489</u>	<u>243.586</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	421.757	432.426
		<u>421.757</u>	<u>432.426</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.815</u>	<u>2.049</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>445.061</u>	<u>678.061</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.850.649</u></u>	<u><u>2.127.759</u></u>

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	787.500	787.500
	Overført resultat	-66.576	-151.564
	Egenkapital i alt	845.924	760.936
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	0	126.910
	Hensatte forpligtelser i alt	0	126.910
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	541.225	556.265
		541.225	556.265
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13.766	12.044
	Gæld til tilknyttede virksomheder	106.030	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	328.141	656.605
	Anden gæld	15.563	14.999
		463.500	683.648
	Gældsforpligtelser i alt	1.004.725	1.239.913
	PASSIVER I ALT	1.850.649	2.127.759

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2016	125.000	787.500	-151.564	760.936
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	84.988	84.988
Egenkapital 31. marts 2017	125.000	787.500	-66.576	845.924

ARKIV

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerbæk 13 ApS for 2016/17 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

Nettoomsætning omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægter periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Posterne nettoomsætning, drift af udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

I drift af ejendomme indregnes omkostninger, der er afholdt i året til drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger, administrationsomkostninger samt øvrige omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på 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:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, kursregulering af værdipapirer samt andre finansielle omkostninger

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.

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

ARKIV

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

ARKIV

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	13.583		
Andre finansielle indtægter	73.285	1.276		
	<u>73.285</u>	<u>14.859</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.002	0		
Andre finansielle omkostninger	48.620	114.747		
	<u>54.622</u>	<u>114.747</u>		
4 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-126.910	-28.676		
	<u>-126.910</u>	<u>-28.676</u>		
5 Materielle anlægsaktiver				
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris 1. april 2016		786.597		
Kostpris 31. marts 2017		786.597		
Værdireguleringer 1. april 2016		1.050.000		
Værdireguleringer 31. marts 2017		1.050.000		
Af- og nedskrivninger 1. april 2016		386.899		
Årets afskrivninger		44.110		
Af- og nedskrivninger 31. marts 2017		431.009		
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017		<u>1.405.588</u>		
Afskrives over		<u>50 år</u>		
6 Selskabskapital				
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.				
7 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/3 2017</u>	<u>næste år</u>	<u>andel</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	554.991	13.766	541.225	481.363
	<u>554.991</u>	<u>13.766</u>	<u>541.225</u>	<u>481.363</u>

Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017**Noter****8 Udskudt skat**

Hensat forpligtigelse vedrørende udskudt skat omfatter udskudt skat på materielle anlægsaktiver.

Den udskudte skat indregnes med den skattesats, som forventes at gælde, når den udskudte skat realiseres.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter, 555 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 udgør 1.406 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 20 t.kr., med pant i Hiort Lorezens Gade 4, st.

10 Nærtstående parter

Østerbæk 13 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Inga Scott Hansen	Slåenvej 2, 5450 Otterup	Kapitalbesiddelse

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Inga Scott Hansen	Slåenvej 2, 5450 Otterup