

# Østerbæk 13 ApS

Slåenvej 2, 5450 Otterup

CVR-nr. 20 64 99 41

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Dirigent:

  
.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Østerbæk 13 ApS for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 31. maj 2018  
Direktion:

**ØSTERBÆK 13 ApS**  
*Inga Scott Hansen*

Reg. nr. 20649941  
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 2017 - 31. marts 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, du 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 31. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



John Blendstrup  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne10738

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på 35.894 kr. mod et overskud på 84.988 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. marts 2018 udviser en egenkapital på 810.030 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttotab</b>	-17.924	-16.475
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-44.110	-44.110
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-62.034	-60.585
2	Finansielle indtægter	44.933	73.285
3	Finansielle omkostninger	-57.714	-54.622
	<b>Resultat før skat</b>	-74.815	-41.922
4	Skat af årets resultat	38.921	126.910
	<b>Årets resultat</b>	-35.894	84.988
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-35.894	84.988
		-35.894	84.988

## Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

## Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.361.478	1.405.588
		<u>1.361.478</u>	<u>1.405.588</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.361.478</u>	<u>1.405.588</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
8	Udskudte skatteaktiver	38.921	0
	Andre tilgodehavender	3.458	281
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.208
		<u>42.379</u>	<u>3.489</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	422.083	421.757
		<u>422.083</u>	<u>421.757</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>43.488</u>	<u>19.815</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>507.950</u>	<u>445.061</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>1.869.428</u></u>	<u><u>1.850.649</u></u>

## Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

## Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	787.500	787.500
	Overført resultat	-102.470	-66.576
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>810.030</u>	<u>845.924</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	526.995	541.225
		<u>526.995</u>	<u>541.225</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14.230	13.766
	Gæld til tilknyttede virksomheder	112.392	106.030
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	389.769	328.141
	Anden gæld	16.012	15.563
		<u>532.403</u>	<u>463.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.059.398</u>	<u>1.004.725</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>1.869.428</u></u>	<u><u>1.850.649</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2017	125.000	787.500	-66.576	845.924
Overført via resultatdisponering	0	0	-35.894	-35.894
<b>Egenkapital 31. marts 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>787.500</b>	<b>-102.470</b>	<b>810.030</b>

## Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerbæk 13 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

Nettoomsætning omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

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

#### 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 2017 - 31. marts 2018

### 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 diskonteringsrentesats 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.

## Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

### 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 acontoskatter.

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.

## Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

## Noter

kr.	2017/18	2016/17		
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	44.933	73.285		
	44.933	73.285		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.362	6.002		
Andre finansielle omkostninger	51.352	48.620		
	57.714	54.622		
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets regulering af udskudt skat	-38.921	-126.910		
	-38.921	-126.910		
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. april 2017		786.597		
Kostpris 31. marts 2018		786.597		
Opskrivninger 1. april 2017		1.050.000		
Opskrivninger 31. marts 2018		1.050.000		
Af- og nedskrivninger 1. april 2017		431.009		
Årets afskrivninger		44.110		
Af- og nedskrivninger 31. marts 2018		475.119		
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2018		1.361.478		
Afskrives over		50 år		
<b>6 Selskabskapital</b>				
Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.				
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	Gæld i alt 31/3 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	541.225	14.230	526.995	465.116
	541.225	14.230	526.995	465.116

## Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

## 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, 541 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2018 udgør 1.361 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 20 t.kr., med pant i Hiort Lorenzens 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