

Østerbæk 13 ApS

Slåenvej 2, 5450 Otterup

CVR-nr. 20 64 99 41



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. juli 2016

Som dirigent:



.....

Inga Scott Hansen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 for Østerbæk 13 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. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 7. juli 2016

Direktion:



Inga Scott Hansen

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 2015 - 31. marts 2016 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 7. juli 2016
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 2015/16 udviser et underskud på -102.992 kr mod et overskud på 59.807 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. marts 2016 udviser en egenkapital på 760.935 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Bruttofortjeneste	12.330	3.003
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-44.110	-44.110
	Resultat af primær drift	-31.780	-41.107
3	Finansielle indtægter	14.859	87.572
	Finansielle omkostninger	-114.747	-39.634
	Resultat før skat	-131.668	6.831
4	Skat af årets resultat	28.676	52.976
	Årets resultat	-102.992	59.807
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-102.992	59.807
		<u>-102.992</u>	<u>59.807</u>

Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.449.698	1.493.808
		<u>1.449.698</u>	<u>1.493.808</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.449.698</u>	<u>1.493.808</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	239.972	226.388
	Andre tilgodehavender	3.614	335
		<u>243.586</u>	<u>226.723</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	432.426	479.264
		<u>432.426</u>	<u>479.264</u>
	Likvide beholdninger	2.049	26.602
	Omsætningsaktiver i alt	<u>678.061</u>	<u>732.589</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.127.759</u></u>	<u><u>2.226.397</u></u>

Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	787.500	787.500
	Overført resultat	-151.565	-48.573
	Egenkapital i alt	760.935	863.927
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	126.910	155.586
	Hensatte forpligtelser i alt	126.910	155.586
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	556.265	568.416
		556.265	568.416
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12.044	12.777
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	656.605	610.691
	Anden gæld	15.000	15.000
		683.649	638.468
	Gældsforpligtelser i alt	1.239.914	1.206.884
	PASSIVER I ALT	2.127.759	2.226.397
1	Anvendt regnskabspraksis		
9	Sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2015	125.000	787.500	-48.573	863.927
Årets resultat	0	0	-102.992	-102.992
Egenkapital 31. marts 2016	<u>125.000</u>	<u>787.500</u>	<u>-151.565</u>	<u>760.935</u>

Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerbæk 13 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

Nettoomsætning omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

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

Bruttofortjeneste

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 på materielle anlægsaktiver

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:

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 2015 - 31. marts 2016

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 anlægsaktiver 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 selskabets 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016

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 låneoptagelse 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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

kr.

3 Finansielle indtægter

 Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
 Andre finansielle indtægter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	13.583	12.814
	1.276	74.758
	<u>14.859</u>	<u>87.572</u>

4 Skat af årets resultat

 Årets regulering af udskudt skat
 Regulering af skat vedrørende tidligere år
 Ændring af skatteprocent

	-28.676	-9.704
	0	-20.732
	0	-22.540
	<u>-28.676</u>	<u>-52.976</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. april 2015

Kostpris 31. marts 2016

Værdireguleringer 1. april 2015

Værdireguleringer 31. marts 2016

Af- og nedskrivninger 1. april 2015

Årets afskrivninger

Af- og nedskrivninger 31. marts 2016

Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2016

	<u>Grunde og bygninger</u>
	786.597
	786.597
	1.050.000
	1.050.000
	342.789
	44.110
	386.899
	<u>1.449.698</u>

Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016

Noter

6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

7 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.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/3 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	568.309	12.044	556.265	508.108
	568.309	12.044	556.265	508.108

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter, 568 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2016 udgør 1.450 t.kr.

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

10 Nærtstående parter

Østerbæk 13 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

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

Ejerforhold

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

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