



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ØRHOLMVEJ 57 APS

ØRHOLMVEJ 57, 2800 LYNGBY

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. januar 2017

Carsten Arberg

CVR-NR. 25 09 88 38

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Pengestrømsopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 ApS Ørholmvej 57 2800 Lyngby
	CVR-nr.: 25 09 88 38 Stiftet: 21. december 1999 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Carsten Arberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1092 København K
Advokat	LASSEN RICARD Amaliegade 31 1256 København

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 24. januar 2017

Direktion:

Carsten Arberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Nykøbing Mors, den 24. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, der omfatter kontorejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses tilfredsstillende.

I regnskabsåret er igangsat renovationsarbejde af ejendommens tag og facader, som afsluttes i det kommende regnskabsår.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.094.641	1.150.292
Af- og nedskrivninger.....		-187.379	-183.094
DRIFTSRESULTAT		907.262	967.198
Andre finansielle indtægter.....	1	155.044	45.898
Andre finansielle omkostninger.....	2	-394.357	-419.883
RESULTAT FØR SKAT		667.949	593.213
Skat af årets resultat.....	3	-68.880	-143.508
ÅRETS RESULTAT		599.069	449.705
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.000.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.400.931	449.705
I ALT		599.069	449.705

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		15.316.840	15.362.618
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.316.840	15.362.618
ANLÆGSAKTIVER.....		15.316.840	15.362.618
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.822.059	1.251.975
Tilgodehavender.....		3.822.059	1.251.975
Likvide beholdninger.....		1.238.032	3.123.008
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.060.091	4.374.983
AKTIVER.....		20.376.931	19.737.601

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		2.204.376	2.559.348
Overført overskud.....		805.503	3.851.462
Forslag til udbytte.....		4.000.000	0
EGENKAPITAL.....	5	7.134.879	6.535.810
Hensættelse til udskudt skat.....		1.178.000	1.275.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.178.000	1.275.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.738.748	7.946.738
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.738.748	7.946.738
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	200.000	200.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.714.672	3.534.858
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		165.880	0
Anden gæld.....		244.752	245.195
Kortfristede gældsforpligtelser.....	4.325.304	3.980.053	
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	12.064.052	11.926.791	
PASSIVER.....	20.376.931	19.737.601	
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Årets resultat.....	599.069	449.705
Årets afskrivninger tilbageført.....	187.379	183.094
Skat af årets resultat tilbageført.....	68.880	143.508
Betalt selskabsskat.....	0	-158.508
Ændring i tilgodehavender.....	-2.570.084	-1.251.975
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte).....	179.371	3.236.483
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....	-1.535.385	2.602.307
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-141.600	-148.594
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-141.600	-148.594
Afdrag på lån.....	-207.991	-203.218
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-207.991	-203.218
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-1.884.976	2.250.495
Likvider 1. oktober.....	3.123.008	872.513
LIKVIDER 30. SEPTEMBER.....	1.238.032	3.123.008
Likvider 30. september specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	1.238.032	3.123.008
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	1.238.032	3.123.008

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	153.055	45.898	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.989	0	
	155.044	45.898	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	179.814	76.915	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	214.543	342.968	
	394.357	419.883	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	165.880	158.508	
Regulering af udskudt skat.....	-97.000	-15.000	
	68.880	143.508	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2015.....		14.007.719	
Tilgang.....		141.600	
Kostpris 30. september 2016.....		14.149.319	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		3.412.464	
Opskrivninger 30. september 2016.....		3.412.464	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....		2.058.309	
Årets afskrivninger		186.634	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....		2.244.943	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		15.316.840	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		12.377.670	

NOTER

		Reserve for	Overført	Forslag til		Note
	Anpartskapital	opskrivninger	overskud	udbytte	I alt	
Egenkapital						5
Egenkapital 30. september 2015.....	125.000	2.559.348	3.851.462	0	6.535.810	
Ændring til ÅRL		-338.233	338.233			
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	2.221.115	4.189.695	0	6.535.810	
Andre reguleringer.....		-16.739	16.739			
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.400.931	4.000.000	599.069	
Egenkapital 30. september 2016.....	125.000	2.204.376	805.503	4.000.000	7.134.879	
Langfristede gældsforpligtelser						6
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt		Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.146.738	7.938.748		200.000	6.825.000	
	8.146.738	7.938.748		200.000	6.825.000	
Eventualposter mv.						7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Comet Trading A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.938 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 15.317 tkr.						
Medarbejderforhold						9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, idet der er sket tilpasning til ÅRL §41, stk. 3. Sammenligningstal er ikke tilpasset.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Indtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Disse er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til dagsværdi efter ÅRL § 41 og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændring i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af interne beregninger på baggrund af eksterne faktorer.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi og med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-45 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.