

ODSHERRED EJENDOMSINVEST ApS

Lindealle 23
4500 Nykøbing Sj

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/05/2017

Erik Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ODSHERRED EJENDOMSINVEST ApS
Lindealle 23
4500 Nykøbing Sj

CVR-nr: 25469348
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt den interne årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2016 for Odsherred Ejendomsinvest ApS
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat betingelserne for, at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 23/05/2017

Direktion

Erik Hansen
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning boligejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har udviklet sig som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for Odsherred Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder. Regnskabspraksis er ændret således at selskabets ejendom indregnes til dagsværdi mod tidligere kostprisenår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtigelsesernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet efterfølgende for hver enkel regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en kontant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen der udgør lejeindtægt af selskabet ejendom, medtages i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. .

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster -og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i udenlandsk valuta mv.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Ejendomme optages i balancen til dagsværdien. Op- og nedskrivninger reguleres over egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendomme til boligformål

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 8 år

Aktiver med en kostpris på beløb på op til det i.h.t. afskrivningslovens § 6 fastsatte og af skattemyndighederne årligt regulerede straksfradragsbeløb (2015 kr. 12 800) pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab opgøres ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning: Materielle anlægsaktiver, der værdiansættes til kostpris eller amortiseret kostpris, vurderes ved indikationer af værdiforringelse. Såfremt der behov for nedskrivning, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdi. Nedskrivning indregnes i samme regnskabspost som de tilhørende afskrivninger.

Tilgodehavender:

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

Hensættelser:

Udskudt skat måles mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtigelser

Finansielle forpligtigelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtigelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		75.900	76.800
Eksterne omkostninger		-40.936	-46.570
Bruttoresultat		34.964	30.230
Resultat af ordinær primær drift		34.964	30.230
Øvrige finansielle omkostninger		-12.974	-18.639
Ordinært resultat før skat		21.990	11.591
Skat af årets resultat		-4.847	-3.003
Årets resultat		17.143	8.588
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		17.143	8.588
I alt		17.143	8.588

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		825.000	825.000
Materielle anlægsaktiver i alt		825.000	825.000
Anlægsaktiver i alt		825.000	825.000
Udskudte skatteaktiver		0	4.093
Tilgodehavender i alt		0	4.093
Likvide beholdninger		91	0
Omsætningsaktiver i alt		91	4.093
Aktiver i alt		825.091	829.093

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		271	271
Overført resultat		-465.456	-482.599
Egenkapital i alt		-340.185	-357.328
Gæld til realkreditinstitutter		830.043	858.672
Langfristede gældsforpligtelser i alt		830.043	858.672
Gæld til realkreditinstitutter		34.497	33.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.275	58.736
Skyldig selskabsskat		16.134	15.380
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		228.327	219.723
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		335.233	327.749
Gældsforpligtelser i alt		1.165.276	1.186.421
Passiver i alt		825.091	829.093