



ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

O & N APS

Gammel Kongevej 74 D 1. th.

1850 Frederiksberg C

CVR-nr. 27 22 08 27

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 10/3 2016

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11-12
Noter	13-15

Selskab

O & N ApS
Gammel Kongevej 74 D 1. th.
1850 Frederiksberg C

CVR-nummer 27 22 08 27

12. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Charles Emil Finn Nielsen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

O & N ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været opkøb, besiddelse samt salg af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 1.716 og har indfriet de forventninger der var til året.

Selskabets beholdning af ejendomme til videresalg er nu forsigtigt værdiansat til samlet 8,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2016.

Den forventede udvikling

Der er forventninger til et positivt resultat i det kommende år, ligesom selskabets beholdning af ejendomme til videresalg forventes reduceret i 2016/2017 med positiv resultat og likviditetsmæssig effekt til følge.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for O & N 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 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.

Frederiksberg C, den 28. februar 2017

I direktionen


Charles Emil Finn Nielsen

Til kapitalejeren i O & N ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for O & N ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvor det fremgår at selskabets finansieringsforhold ikke er afklarede. Selskabets ledelse forventer, at finansieringsforholdene vil blive afklaret i takt med realisation af selskabets ejendomme, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af, at selskabets fortsatte drift er sikret.

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.

Søborg, den 28. februar 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Steen Pedersen

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter årets lejeindtægter fra ejendomme til videresalg, realiserede gevinster og tab ved salg af ejendomme, nedskrivning af varebeholdninger (ejendomme) til forventet nettorealiseringsværdi, samt direkte omkostninger ved ejendommenes drift.

Direkte omkostninger ejendomme omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke dækkes af lejerne.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, renter af gæld til realkreditinstitutter, finansieringsomkostninger mv. vedrørende finansiering af investeringsejendomme samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med O&N Holding ApS som administrativonsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af ejendomme erhvervet med videresalg for øje.

Varebeholdninger måles til kostpris, som omfatter købspris samt omkostninger forbundet med erhvervelsen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

10

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	2.699.370	2.668.700
Eksterne omkostninger	<u>-133.787</u>	<u>-268.564</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.565.583	2.400.136
Andre finansielle indtægter	0	328
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-849.838</u>	<u>-838.822</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.715.745	1.561.642
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.715.745</u></u>	<u><u>1.561.642</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>1.715.745</u>	<u>1.561.642</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.715.745</u></u>	<u><u>1.561.642</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

11

<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
8 Ejendomme til videresalg	<u>8.472.115</u>	<u>11.024.294</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>8.472.115</u>	<u>11.024.294</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111.209	111.915
Andre tilgodehavender	<u>2.630.000</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>2.741.209</u>	<u>111.915</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>28.099</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>11.213.324</u>	<u>11.164.308</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>11.213.324</u></u>	<u><u>11.164.308</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>-15.476.499</u>	<u>-17.192.244</u>
4 EGENKAPITAL	<u>-15.351.499</u>	<u>-17.067.244</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.654.213	11.181.199
Anden langfristet gæld	<u>3.101.112</u>	<u>3.030.891</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>10.755.325</u>	<u>14.212.090</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt	33.229	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.651	17.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.249	26.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.578.512	13.323.153
Anden gæld	<u>1.153.857</u>	<u>652.508</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>15.809.498</u>	<u>14.019.462</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>26.564.823</u>	<u>28.231.552</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>11.213.324</u></u>	<u><u>11.164.308</u></u>
1 Usikkerhed om going concern		
6 Eventualaktiver		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Usikkerhed om
going concern

Selskabets beholdninger af ejendomme til videresalg er værdiansat til i alt 8,5 mio. kr. Selskabet vil ikke kunne indfri samtlige sine forpligtelser ved en realisation af varebeholdningerne til de forventede værdier. Ledelsen forventer, at selskabets anden gæld vil blive genforhandlet i tilstrækkeligt omfang til at gældsforpligtelserne kan serviceres, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af, at selskabets fortsatte drift er sikret.

2 <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	317.820	295.900
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>532.018</u>	<u>542.922</u>
I ALT	<u>849.838</u>	<u>838.822</u>

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014/15</u>
Skyldig pr. 1/10 2015	0	0		
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Refusion, sambeskatning	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKYLDIG PR. 30/9 2016	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>0</u>	<u>0</u>

4 Egenkapital	30/9 2016	30/9 2015
Virksomhedskapital pr. 30/9 2016	125.000	125.000
Overført resultat pr. 1/10 2015	-17.192.244	-18.753.886
Overført af årets resultat	1.715.745	1.561.642
Overført resultat pr. 30/9 2016	-15.476.499	-17.192.244
Egenkapital pr. 30/9 2016	-15.351.499	-17.067.244

5 Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2016	30/9 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.654.213	11.181.199	0	0
Anden langfristet gæld	3.101.112	3.030.891	0	0
I ALT	10.755.325	14.212.090	0	0

6 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 3.260.622.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for O & N Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve, nom. kr. 3.970.659, i selskabets varebeholdninger med en balanceværdi på kr. 5.768.343 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter mv.

Pantebreve, nom. kr. 1.773.000, i selskabets varebeholdninger med en balanceværdi på kr. 4.309.002 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitutter mv.

Pantebreve, nom. kr. 5.377.324, i selskabets varebeholdninger med en balanceværdi på kr. 11.772.115 er deponeret som sikkerhed for øvrige kreditorer mv.