

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

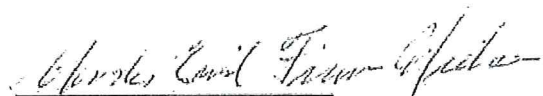
O & N APS

Frederiksborggade 50

1360 København K

CVR-nr. 27 22 08 27

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 21/9 2019



CHARLES EMIL FINN NIELSEN
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-15

Selskab

O & N ApS
Frederiksborggade 50
1360 København K

CVR-nr. 27 22 08 27

14. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Charles Emil Finn Nielsen

Revision

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

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. 1.170.

Selskabets beholdning af ejendomme til videresalg er nu forsigtigt værdiansat til samlet 8,2 mio. kr. Det er ledelsens forventning at ejendomsporteføljen delvist realiseres i det kommende regnskabsår med positiv regnskabsmæssig og likviditetsmæssig effekt.

Selskabets egenkapital forventes derfor delvist realiseret i det kommende regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

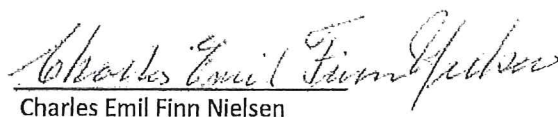
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. februar 2019

I direktionen


Charles Emil Finn Nielsen

Til den daglige ledelse i O & N ApS

Konklusion

Vi har opstillet årsregnskabet for O & N ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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.

Søborg, den 8. februar 2019

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

mne23408

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 valuta-positioner 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster 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 administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens 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 nominal 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 gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.544.134	2.455.228
Eksterne omkostninger	<u>-107.075</u>	<u>-269.652</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.437.059	2.185.576
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-266.759</u>	<u>-619.312</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.170.300	1.566.264
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.170.300</u></u>	<u><u>1.566.264</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>1.170.300</u>	<u>1.566.264</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.170.300</u></u>	<u><u>1.566.264</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
AKTIVER

10

<u>Note</u>	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
7 Ejendomme til videresalg	<u>8.241.013</u>	<u>7.491.303</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>8.241.013</u>	<u>7.491.303</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>753.563</u>	<u>24.591</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>8.994.576</u>	<u>7.515.894</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>8.994.576</u></u>	<u><u>7.515.894</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-609.566	-1.779.866
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-484.566</u>	<u>-1.654.866</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.650.613	6.550.145
Anden gæld	<u>664.778</u>	<u>664.778</u>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>5.315.391</u>	<u>7.214.923</u>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.300.000	313.476
Gæld til kreditinstitutter	18.144	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.100	17.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.252	26.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	114.536	0
Anden gæld	<u>2.698.719</u>	<u>1.598.861</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.163.751</u>	<u>1.955.837</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>9.479.142</u>	<u>9.170.760</u>
PASSIVER I ALT	<u>8.994.576</u>	<u>7.515.894</u>

- 1 Going concern og finansielle risici
5 Eventualaktiver
6 Eventualforpligtelser
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/10 2016	125.000	-15.476.499	0	-15.351.499
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Koncerntilskud	0	12.130.369		12.130.369
Overført via resultatdisponeringen	0	1.566.264	0	1.566.264
Egenkapital pr. 1/10 2017	125.000	-1.779.866	0	-1.654.866
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	1.170.300	0	1.170.300
Egenkapital pr. 30/9 2018	125.000	-609.566	0	-484.566

1 Usikkerhed om
going concern

Selskabets beholdninger af ejendomme til videresalg er værdiansat til i alt 8,2 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.629	278.706
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>255.130</u>	<u>340.606</u>
I ALT	<u><u>266.759</u></u>	<u><u>619.312</u></u>

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2016/17</u>
Skyldig pr. 1/10 2017	0	0		
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Refusion, sambeskatning	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKYLDIG PR. 30/9 2018	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.950.613	6.863.621
Anden gæld	<u>664.778</u>	<u>664.778</u>
I ALT	<u><u>6.615.391</u></u>	<u><u>7.528.399</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.300.000	313.476
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>1.300.000</u></u>	<u><u>313.476</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.430.000	4.294.440
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>3.430.000</u></u>	<u><u>4.294.440</u></u>

5 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 2.658.578.

6 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.

7 Pantsætninger og
sikkerhedsstillelser

Pantebreve, nom. kr. 2.854.486, i selskabets varebeholdninger med en balanceværdi på kr. 4.511.806 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter mv.

Pantebreve, nom. kr. 1.000.000, i selskabets varebeholdninger med en balanceværdi på kr. 3.509.002 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitutter mv.

Pantebreve, nom. kr. 5.341.324, i selskabets varebeholdninger med en balanceværdi på kr. 10.541.013 er deponeret som sikkerhed for øvrige kreditorer mv.