

**OTSUKA ApS  
Bjørnebakkevej 38  
3300 Frederiksværk**

**CVR-nummer: 28715889**

Årsrapport  
1. januar 2018 til 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2019

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	OTSUKA ApS Bjørnebakkevej 38 3300 Frederiksværk
	CVR-nr.: 28 71 58 89
<b>Direktion</b>	Yoshiko Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Nørregade 6 3300 Frederiksværk
<b>Revisor</b>	Revisorhuset Halsnæs Registreret revisionsaktieselskab Strandvejen 46 3300 Frederiksværk
<b>Ejerforhold</b>	Yoshiko Jensen, Bjørnebakkevej 38, 3300 Frederiksværk

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt formueadministration.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultat af selskabets aktiviteter omkring ejendommene er forløbet tilfredsstillende, ligesom aktiviteten omkring værdipapirer udviste et tilfredsstillende afkast.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet har endnu ikke modtaget endeligt regnskab for aktiviteten over ejendommenes drift, hvorfor resultat af disse for 2018 er medtaget med skønnet beløb. Ligeledes kan der være usikkerhed omkring den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme pr. 31.12.2018. De anførte usikkerheder har dog begrænset indflydelse på vurdering af selskabets resultat og balance pr. 31.12.2018.

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for OTSUKA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 12. april 2019

### Direktion

Yoshiko Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i OTSUKA ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OTSUKA ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Frederiksværk, den 12. april 2019

### **Revisorhuset Halsnæs**

Registreret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 20572043

Jørgen Nielsen  
Registreret revisor  
mne977

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for OTSUKA ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen op- tjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

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

Investeringejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i en afkastprocent på 3,25.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.



## Resultatopgørelse

	2018 DKK	2017 TDKK
<b>1. januar 2018 til 31. december 2018</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>30.440</b>	<b>32</b>
	<hr/>	<hr/>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	378.707	18
Andre finansielle omkostninger	-10.566	-109
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>398.581</b>	<b>-59</b>
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat	-4.995	-9
	<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>	<b>393.586</b>	<b>-68</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	350.000	1.000
Overført resultat	43.586	-1.068
	<hr/>	<hr/>
<b>Disponeret I alt</b>	<b>393.586</b>	<b>-68</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Balance pr. 31. december 2018

	2018 DKK	2017 TDKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.405.108	2.408
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.405.108</b>	<b>2.408</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.405.108</b>	<b>2.408</b>
Selskabsskat	6.331	4
Andre tilgodehavender	32.584	54
<b>Tilgodehavender</b>	<b>38.915</b>	<b>58</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.597.365	3.149
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>3.597.365</b>	<b>3.149</b>
Likvide beholdninger	1.230.587	2.276
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.866.867</b>	<b>5.483</b>
<b>Aktiver</b>	<b>7.271.975</b>	<b>7.891</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	2018 DKK	2017 TDKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	6.781.536	6.738
Forslag til udbytte for regnskabsåret	350.000	1.000
<b>1 Egenkapital</b>	<b>7.256.536</b>	<b>7.863</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	439	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.439</b>	<b>28</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.439</b>	<b>28</b>
<b>Passiver</b>	<b>7.271.975</b>	<b>7.891</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	6.737.950	0	43.586	6.781.536
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	-1.000.000	350.000	350.000
	<u>7.862.950</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>393.586</u>	<u>7.256.536</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.