

OT Ejendomme ApS

Staktoften 20
2950 Vedbæk

CVR-nr. 29 38 78 69

Årsrapport for 2017/2018

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 7. december 2018



Louay Ali

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. september 2018 - Aktiver	9
Balance pr. 30. september 2018 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet OT Ejendomme ApS
Staktoften 20
2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Direktion Louay Ali
Bengt Evert Fredenwall
Jørgen Ulrik Stæger

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Spar Nord Bank A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017/2018 for OT Ejendomme ApS.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

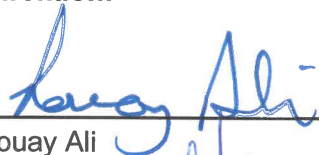
Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

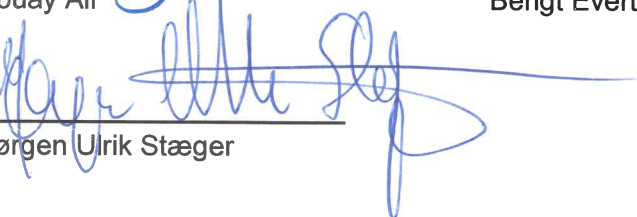
Det er ledelsens opfattelse at forudsætningerne for fravalg af revision er tilstede. Således stilles forslag om fortsat fravalg af revision.

Vedbæk, den 30. november 2018

Direktion:


Louay Ali


Bengt Evert Fredenwall


Jørgen Ulrik Stæger

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i OT Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 revisorers 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.

Hørsholm, den 30. november 2018

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål har i regnskabsåret bestået i at foretage udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2017/2018

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt Regnskabspraksis

Årsregnskabet for OT Ejendomme ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

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

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.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til revisor, advokat og småanskaffelser m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter på prioritetslån, bankgæld og mellemværende med tilknyttede virksomheder.

Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid på 5 år.

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige bundgrænse for småaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Resultatopgørelse for 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Note	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Nettoomsætning.....	414.903	410.900
Andre eksterne omkostninger.....	217.920	160.038
1 Værdiregulering ejendomme.....	<u>0</u>	<u>35.150</u>
Resultat før finansielle poster.....	196.983	286.012
Finansielle omkostninger.....	<u>116.023</u>	<u>117.884</u>
Resultat før skat.....	80.960	168.503
2 Skat af årets resultat.....	<u>17.810</u>	<u>37.071</u>
Årets resultat.....	<u>63.150</u>	<u>131.432</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>63.150</u>	<u>131.432</u>
Disponeret i alt.....	<u>63.150</u>	<u>131.432</u>

Balance pr. 30. september 2018

Aktiver

Note	30.09.2018	30.09.2017
3 Investeringsejendom.....	6.500.000	6.500.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....	6.500.000	6.500.000
Anlægsaktiver i alt	6.500.000	6.500.000
Andre tilgodehavender.....	0	10.589
Periodeafgrænsningsposter.....	17.338	17.338
Tilgodehavender i alt	17.338	27.927
Likvide beholdninger	13.475	3.704
Omsætningsaktiver i alt	30.813	31.631
Aktiver i alt.....	6.530.813	6.531.631

Balance pr. 30. september 2018

Passiver

Note	30.09.2018	30.09.2017
4 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	475.940	412.790
Egenkapital i alt	600.940	537.790
Hensættelse til udskudt skat.....	126.121	109.993
Hensatte forpligtelser i alt.....	126.121	109.993
Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	2.862.616	3.068.730
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.862.616	3.068.730
Gæld til realkreditinstitutter.....	202.915	201.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	123.472	109.891
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.387.438	2.270.074
Selskabsskat.....	1.682	0
Anden gæld.....	225.629	233.613
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.941.136	2.815.118
Gældsforpligtelser i alt	5.803.752	5.883.848
Passiver i alt.....	6.530.813	6.531.631
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2016/2017			
Egenkapital primo.....	125.000	281.358	406.358
Årets resultat.....		131.432	131.432
Egenkapital ultimo.....	<u>125.000</u>	<u>412.790</u>	<u>537.790</u>
2017/2018			
Egenkapital primo.....	125.000	412.790	537.790
Årets resultat.....		63.150	63.150
Egenkapital ultimo.....	<u>125.000</u>	<u>475.940</u>	<u>600.940</u>

Noter

	2017/2018	2016/2017
1 Dagsværdiregulering		
Bygninger.....	0	35.150
Dagsværdiregulering i alt.....	0	35.150
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	1.682	0
Forskydning i udskudt skat.....	16.128	37.071
Skat af årets resultat, indtægt.....	17.810	37.071
Selskabet har i året betalt/modtaget t.dkk 0 i sambeskatningsbidrag.		
	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmat. m.v.
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo.....	6.182.222	56.296
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 30.09.2018.....	6.182.222	56.296
Dagsværdiregulering primo.....	317.778	
Årets værdiregulering.....	0	
Reguleret i alt pr. 30.09.2018.....	317.778	
Afskrivninger primo.....		56.296
Årets afskrivning.....		0
Afskrevet i alt pr. 30.09.2018.....		56.296
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2018.....	6.500.000	0
Anvendt nettoleje.....	t.dkk 517	
Anvendt krav til afkastrente.....	8,00%	
Værdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%....	6.933.333	
Værdi ved et fald i afkastprocent på 0,5%.....	6.117.647	

Noter

4 Virksomhedskapital

Anpartskapitalen udgør nominelt dkk 125.000 og sammesættes af anparter i størrelsen af dkk 1.000 eller multipla heraf.

	<u>30.09.2018</u>	<u>30.09.2017</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Amortiseret kostpris pr. 30.09.2018.....	<u>3.065.531</u>	<u>3.270.270</u>

Af langfristet gældsforpligtelser forfalder t.dkk 1.996 efter mere end fem år.

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Ejendommen, bogført værdi t.dkk 6.500 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld med nominel restgæld på t.dkk 3.066. Selskabet har overfor Spar Nord Bank udstedt ejerpantebrev nom. t.dkk 1.200 med sikkerhed i ejendommen, forpligtelsen udgør t.dkk 0 på statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden, som er administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat, med t.dkk 0. Selskabet hæfter tillige for kildeskatter med t.dkk 0.