

JWS Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

## OT Ejendomme ApS

Staktoften 20  
2950 Vedbæk

---

CVR-nr. 29 38 78 69

---

Årsrapport for 2016/2017

---

(12. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14. december 2017

\_\_\_\_\_  
Louay Ali  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. september 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 30. september 2017 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** OT Ejendomme ApS  
Staktoften 20  
2950 Vedbæk

---

**Regnskabsår** 1. oktober 2016 - 30. september 2017

---

**Direktion** Louay Ali  
Bengt Evert Fredenwall  
Jørgen Ulrik Stæger

---

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

---

**Pengeinstitut** Spar Nord Bank A/S

---

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016/2017 for OT Ejendomme ApS.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

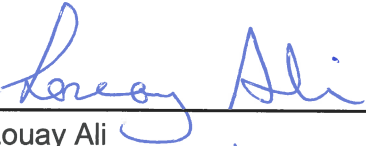
Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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 13. december 2017

**Direktion:**



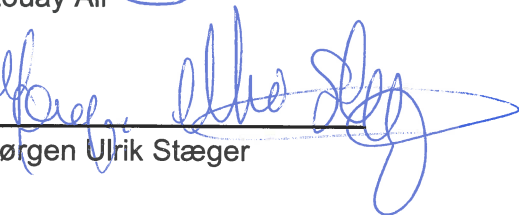
---

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 2016 - 30. september 2017 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 revisorer's Ethiske 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 13. december 2017

### JWS 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.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2016/2017 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016/2017 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2016/2017

Ejendommen har været fuldt udlejet i en del af regnskabsperioden. Således er årets resultat realiseret stort set som forventet.

Dagsværdiregulering af ejendom udgør en indtægt på tkr. 35.

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 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris. Ændringen påvirker hverken resultatopgørelse, balance eller egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er herudover 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.

## Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

### Finansiering

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

### 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 posteringer 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 markedsforholdene 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.



## Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

### Gældsforpligtelser

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

### Selskabsskat

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

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 2016 - 30. september 2017

Note	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsætning.....	410.900	394.366
Andre eksterne omkostninger.....	160.038	188.409
1 Værdiregulering ejendomme.....	<u>35.150</u>	<u>-441.483</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>286.012</b>	<b>-235.526</b>
Finansielle omkostninger.....	<u>117.884</u>	<u>123.153</u>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>168.503</b>	<b>-358.679</b>
2 Skat af årets resultat, indtægt.....	<u>37.071</u>	<u>-78.909</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>131.432</u></b>	<b><u>-279.770</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>131.432</u>	<u>-279.770</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>131.432</u></b>	<b><u>-279.770</u></b>

Efter regnskabsårets udløb er der udbetalt et ekstraordinært udbytte på xx.000 kr.

## Balance pr. 30. september 2017

### Aktiver

Note	<u>30.09.2017</u>	<u>30.09.2016</u>
3 Investeringsejendom.....	6.500.000	6.464.850
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
	<u>6.500.000</u>	<u>6.464.850</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	6.500.000	6.464.850
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>6.500.000</u></b>	<b><u>6.464.850</u></b>
Andre tilgodehavender.....	10.589	9.378
Periodeafgrænsningsposter.....	17.338	17.338
	<u>27.927</u>	<u>26.716</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>27.927</u></b>	<b><u>26.716</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b><u>3.704</u></b>	<b><u>5.788</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>31.631</u></b>	<b><u>32.504</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>6.531.631</u></b>	<b><u>6.497.354</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

### Passiver

Note	<u>30.09.2017</u>	<u>30.09.2016</u>
4 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	412.790	281.358
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>537.790</u></b>	<b><u>406.358</u></b>
Hensættelse til udskudt skat.....	109.993	72.922
<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>109.993</u></b>	<b><u>72.922</u></b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	3.070.085	3.273.982
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>3.070.085</u></b>	<b><u>3.273.982</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	200.185	200.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	109.891	94.844
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.270.074	2.221.551
Anden gæld.....	233.613	227.512
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>2.813.763</u></b>	<b><u>2.744.092</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>5.883.848</u></b>	<b><u>6.018.074</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>6.531.631</u></b>	<b><u>6.497.354</u></b>
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2015/2016			
Egenkapital primo.....	125.000	561.128	686.128
Årets resultat.....		<u>-279.770</u>	<u>-279.770</u>
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>125.000</u>	<u>281.358</u>	<u>406.358</u>
2016/2017			
Egenkapital primo.....	125.000	281.358	406.358
Årets resultat.....		<u>131.432</u>	<u>131.432</u>
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>125.000</u>	<u>412.790</u>	<u>537.790</u>

## Noter

	2016/2017	2015/2016
<b>1 Dagsværdiregulering</b>		
Bygninger.....	35.150	-441.483
<b>Dagsværdiregulering i alt.....</b>	<b>35.150</b>	<b>-441.483</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	37.071	-78.909
<b>Skat af årets resultat, indtægt.....</b>	<b>37.071</b>	<b>-78.909</b>
Selskabet har i året betalt/modtaget tkr. 0 i sambeskatningsbidrag.		
	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmat. m.v.
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo.....	6.182.222	56.296
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 30.09.2017.....	6.182.222	56.296
Dagsværdiregulering primo.....	282.628	
Årets værdiregulering.....	35.150	
Reguleret i alt pr. 30.09.2017.....	317.778	
Afskrivninger primo.....		56.296
Årets afskrivning.....		0
Afskrevet i alt pr. 30.09.2017.....		56.296
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2017.....</b>	<b>6.500.000</b>	<b>0</b>
Anvendt nettoleje.....	tkr 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 kr. 125.000 og sammesættes af anparter i størrelsen af kr. 1.000 eller multipla heraf.

	<u>30.09.2017</u>	<u>30.09.2016</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Amortiseret kostpris pr. 30. september 2017...</b>	<u>3.270.270</u>	<u>3.474.167</u>

Af langfristet gældsforpligtelser forfalder t.kr. 2.205 efter mere end fem år.

### 6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Ejendommen, bogført værdi tkr. 6.500 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld med nominel restgæld på tkr. 3.270. Selskabet har overfor Spar Nord Bank udstedt ejerpantebrev nom. t.kr. 1.200 med sikkerhed i ejendommen, forpligtelsen udgør tkr. 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.