

JWS Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobson

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

## OT Ejendomme ApS

Staktoften 20  
2950 Vedbæk

---

CVR-nr. 29 38 78 69

---

Årsrapport for 2015/2016

---

(11. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15. december 2016



---

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 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 30. september 2016 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

---

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår**        1. oktober 2015 - 30. september 2016

---

**Direktion**            Jørgen Ulrik Stæger  
                              Louay Ali  
                              Bengt Evert Fredenwall  
                              Daniel Brian Thomas

---

**Revisor**              JWS 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 2015/2016 for OT Ejendomme ApS.

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

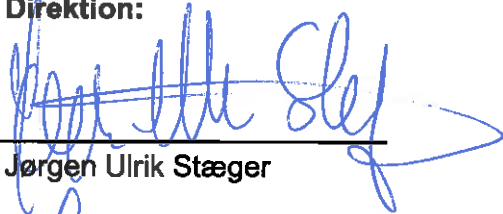
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle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

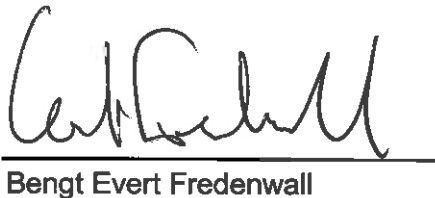
Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

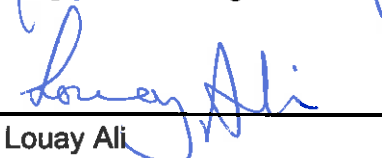
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. december 2016

Direktion:

  
Jørgen Ulrik Stæger

  
Bengt Evert Fredenwall

  
Louay Ali

  
Daniel Brian Thomas

## 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 2015 - 30. september 2016 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 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 12. december 2016

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

## 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 2015/2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015/2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2015/2016

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

Dagsværdiregulering af gæld og ejendom udgør en omkostning på tkr. 441.

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.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Anvendt Regnskabspraksis

Årsregnskabet for OT Ejendomme ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og 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.

## 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.

### Investeringsøjendomme

Investeringsøjendomme 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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes, for fastforrentede lån, som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

På selskabets obligationslån opgøres dagsværdien til kursværdien på de bagvedliggende obligationer.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

### 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 nettorealiseringsværdi.

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 2015 - 30. september 2016**

Note	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Nettoomsætning.....	394.366	580.880
Andre eksterne omkostninger.....	188.409	173.609
1 Værdiregulering ejendomme.....	<u>-441.483</u>	<u>327.120</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-235.526</b>	<b>734.391</b>
Finansielle omkostninger.....	<u>123.153</u>	<u>128.865</u>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>-358.679</b>	<b>605.526</b>
2 Skat af årets resultat, indtægt.....	<u>-78.909</u>	<u>131.125</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-279.770</u></b>	<b><u>474.401</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Balance pr. 30. september 2016

### Aktiver

Note	<u>30.09.2016</u>	<u>30.09.2015</u>
3 Investeringsejendom.....	6.464.850	6.906.333
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>6.464.850</u>	<u>6.906.333</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>6.464.850</u>	<u>6.906.333</u>
Andre tilgodehavender.....	9.378	8.098
Periodeafgrænsningsposter.....	17.338	17.338
Tilgodehavender i alt .....	<u>26.716</u>	<u>25.436</u>
Likvide beholdninger .....	<u>5.788</u>	<u>49.851</u>
Omsætningsaktiver i alt .....	<u>32.504</u>	<u>75.287</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u>6.497.354</u>	<u>6.981.620</u>

## Balance pr. 30. september 2016

### Passiver

Note	<u>30.09.2016</u>	<u>30.09.2015</u>
4 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	281.358	561.128
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>406.358</u></b>	<b><u>686.128</u></b>
Hensættelse til udskudt skat.....	72.922	151.831
<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>72.922</u></b>	<b><u>151.831</u></b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	3.273.982	3.476.858
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>3.273.982</u></b>	<b><u>3.476.858</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	200.185	199.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	94.844	17.537
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.221.551	2.203.889
Anden gæld.....	227.512	245.747
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>2.744.092</u></b>	<b><u>2.666.803</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>6.018.074</u></b>	<b><u>6.143.661</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>6.497.354</u></b>	<b><u>6.981.620</u></b>
<b>6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 30. september 2014.....	125.000	86.727	211.727
Årets resultat.....		474.401	474.401
<b>Egenkapital pr. 30. september 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>561.128</b>	<b>686.128</b>
Egenkapital pr. 30. september 2015.....	125.000	561.128	686.128
Årets resultat.....		-279.770	-279.770
<b>Egenkapital pr. 30. september 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>281.358</b>	<b>406.358</b>

## Noter

	2015/2016	2014/2015
<b>1 Dagsværdiregulering</b>		
Bygninger.....	-441.483	327.120
<b>Dagsværdiregulering i alt.....</b>	<b>-441.483</b>	<b>327.120</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	-78.909	131.125
<b>Skat af årets resultat, indtægt.....</b>	<b>-78.909</b>	<b>131.125</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. 30.09.2016.....	6.182.222	56.296
Dagsværdiregulering primo.....	724.111	
Årets værdiregulering.....	-441.483	
Reguleret i alt pr. 30.09.2016.....	282.628	
Afskrivninger primo.....		56.296
Årets afskrivning.....		0
Afskrevet i alt pr. 30.09.2016.....		56.296
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2016.....</b>	<b>6.464.850</b>	<b>0</b>
Anvendt krav til afkastrente.....	8,00%	

## Noter

### 4 Virksomhedskapital

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

	<u>30.09.2016</u>	<u>30.09.2015</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld pr. 30. september 2016.....	3.474.167	3.676.488
Regulering til dagsværdi.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdi gældsforpligtelser pr. 30.09.2016..</b>	<u>3.474.167</u>	<u>3.676.488</u>

Af langfristet gældsforpligtelser forfalder t.kr. 2.412 efter mere end fem år.

### 6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Ejendommen, bogført værdi tkr. 6.465 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld med nominel restgæld på tkr. 3.474. Selskabet har overfor Spar Nord 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 fra og med regnskabsåret 2013 og for eventuelle kildeskatter, som forfalder til betaling fra og med den 1. juli 2012 eller senere.