

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

**Øbrohuset ApS**  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

## Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

9. regnskabsår

CVR-nr : 31 05 34 12

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 18. november 2016  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Øbrohuset ApS  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 31 05 34 12  
**Regnskabsår:** 1/7 2015 - 30/6 2016

---

**Direktion**

---

Kim Dencher Johansen

---

**Revisor**

---

Revidata registrerede revisorer A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende  
revisor:** Michel Mandrup

---

**Moderselskab**

---

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 18. november 2016  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Kim Dencher Johansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Øbrohuset ApS

### *Påtegning på årsregnskabet*

Vi har revideret årsregnskabet for Øbrohuset ApS for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte forhold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering*

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby den 18. november 2016  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side  
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er køb, opførelse og salg af fast ejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 43.317. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 18.013.873 og en egenkapital på kr. 4.564.265.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter ejendomssalg. Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 8,10%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Investeringsaktiver under udførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt løbende byggeomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

#### Hensættelser

##### Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2015 - 30/6 2016**

<u>Note</u>	2015/2016	2014/2015
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>	<b>408.634</b>	-411.335
1 Personaleomkostninger	<b>-504</b>	-63.169
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>408.130</b>	-474.504
Afskrivninger	<b>0</b>	337.113
Andre driftsomkostninger	<b>-140.724</b>	-122.180
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>-83.363</b>	11.945
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>184.043</b>	-247.626
2 Finansielle indtægter	<b>136.998</b>	80.031
3 Finansielle omkostninger	<b>-265.293</b>	-182.315
<b>Resultat før skat</b>	<b>55.748</b>	-349.910
Skat af årets resultat	<b>-12.431</b>	86.298
<b>Årets resultat</b>	<b>43.317</b>	-263.612
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>0</b>	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<b>0</b>	0
Overført resultat	<b>43.317</b>	-263.612
<b>Disponeret i alt</b>	<b>43.317</b>	-263.612

## Balance - Aktiver pr. 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	3.866.838	3.025.619
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7.904.201	7.681.070
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.771.039</b>	<b>10.706.689</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.771.039</b>	<b>10.706.689</b>
<b>4 Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.083.311	7.071
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	124.784
Andre tilgodehavender	3.154.053	257.264
Udskudte skatteaktiver	0	0
Periodeafgrænsningsposter	2.498	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.239.862</b>	<b>389.119</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	2.972	973
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.972</b>	<b>973</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.242.834</b>	<b>390.092</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.013.873</b>	<b>11.096.781</b>

**Balance - Passiver  
pr. 30. juni 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Selskabskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	4.439.265	4.395.948
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.564.265</b>	<b>4.520.948</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	35.083	53.422
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>35.083</b>	<b>53.422</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Prioritetsgæld	1.840.036	1.824.252
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.483.618	0
8 Selskabsskat	30.770	0
Anden gæld	1.849.801	4.137.110
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>12.204.225</b>	<b>5.961.362</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Prioritetsgæld	997.311	11.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	106.460	88.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.364	44.359
9 Selskabsskat	0	364.878
Anden gæld	32.165	52.462
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.210.300</b>	<b>561.049</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>13.414.525</b>	<b>6.522.411</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.013.873</b>	<b>11.096.781</b>
10 Sikkerheder og pantsætninger		
11 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
12 Usikkerhed ved indregning og måling		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Løn og gager	0
Pensioner	0
Sociale bidrag og personaleomkostninger	504
Refusioner	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>504</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 159.	
<b>4 Omsætningssaktiver</b>	
I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 2.779 efter 1 år.	
<b>5 Selskabskapital</b>	
Anpartskapital, primo	125.000
<b>Selskabskapital i alt</b>	<b>125.000</b>
<b>6 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	4.395.948
Årets overførte resultat	43.317
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>4.439.265</b>
<b>7 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.	
<b>8 Selskabsskat</b>	
Selskabsskat, primo	-164.257
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	164.257
Skat af årets resultat	30.770
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>30.770</b>

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
<b>9 Selskabsskat</b>	
Selskabsskat, primo	364.878
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	-164.257
Restskat	-364.878
Overført tilgodehavende skat	164.257
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>0</b>

### 10 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.837 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 3.866.

### 11 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.869. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 12 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Kim Dencher Johansen

### Direktør

På vegne af: Øbrohuset ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.48.171

2016-11-18 13:50:24Z

NEM ID 

## Michel Mandrup-Poulsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 10:29:35Z

NEM ID 

## Kim Dencher Johansen

### Dirigent

På vegne af: Øbrohuset ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 10:32:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VC0FE-H7DL7-IIEE-5E0NV-O8858-LOF4X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>