

OTK BOLIG ApS

Brahesborgvej 61
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/06/2017

Ole Vindeløv Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	10
----------------------------	----

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	OTK BOLIG ApS	
	Brahesborgvej 61	
	7000 Fredericia	
Bankforbindelse	CVR-nr:	31256623
	Regnskabsår:	01/01/2016 - 31/12/2016
	Nykredit Århus	
	Domkirkepladsen 1	
	8600 Århus	
	DK Danmark	

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for OTK Bolig ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af virksomhedens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i rapporten anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår i årsrapporten.

I henhold til årsregnskabslovens §10 a, har ledelsen fra valgt revision fra og med regnskabsåret 2010. Vi skal samtidig erklære at betingelserne for at undlade revision er opfyldt. Ledelsen anser endvidere betingelsen for at undlade revision i de efterfølgende indkomstår for opfyldt.

Fredericia, den 08/06/2017

Direktion

Ole Vindeløv Sørensen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

I henhold til årsregnskabslovens §10 a, har ledelsen fra valgt revision fra og med regnskabsåret 2010. Vi skal samtidig erklære at betingelserne for at undlade revision er opfyldt. Ledelsen anser endvidere betingelsen for at undlade revision i de efterfølgende indkomstår for opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Køb af ejendomme med udlejning for øje. Der udarbejdes endvidere entreprise for private og virksomheder.

Regnskabsmæssigt resultat

Årets resultat på kr. -830.927 betragtes som utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb truffet beslutning om generationsskifte i virksomheden med overdragelse til Thomas Andersen.

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for OTK Bolig ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

For at give et mere retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling, ændres værdiansættelsen af anlægsaktiver, fra kostpris til dagsværdi. Dette medfører en opskrivning af ejendommenes værdi, med kr. 8.968.197, hvilket resulterer i en udskudt skat på kr. 1.799.980 og resulterer i en egenkapital på kr. 5.053.811

Ingen af virksomhedens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i rapporten anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår i årsrapporten.

I henhold til årsregnskabslovens §10 a, har ledelsen fravalgt revision fra og med regnskabsåret 2010. Vi skal samtidig erklære at betingelserne for at undlade revision er opfyldt. Ledelsen anser endvidere betingelsen for at undlade revision i de efterfølgende indkomstår for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsgrundlag

Regnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Der er foretaget en ændring i regnskabspraksis i forhold til sidste år. Ændringen består i målingen af selskabets materielle anlægsaktiver. De materielle anlægsaktiver måles i stedet til dagsværdi, for at give et mere retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling.

Opskrivningen af ejendommene er foretaget ud fra en afkast-baseret model

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi på anlægsaktiver modregnet uudnyttede skattemæssige underskud.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er, for regnskabsåret 2016, målt til dagsværdi. Overgangen til måling til dagsværdi medfører en opskrivning af selskabets materielle anlægsaktiver på kr. 8.968.197, hvilket giver en udskudt skat på kr. 1.799.980 og resulterer i en egenkapital på kr. 5.053.811.

Der foretaget bygningsafskrivninger med 2% pro anno og særlige installationer afskrives med 4% pro anno. Småanskaffelser under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.413.762	1.396.916
Eksterne omkostninger		-1.292.247	-1.560.158
Bruttoresultat		121.515	-163.242
Personaleomkostninger		-451.895	-529.226
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-239.707	-239.707
Resultat af ordinær primær drift		-570.087	-501.787
Andre finansielle indtægter		0	97.052
Øvrige finansielle omkostninger		-260.840	-278.163
Ordinært resultat før skat		-830.927	-682.898
Skat af årets resultat		0	238.870
Årets resultat		-830.927	-846.904
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-830.927	-846.904
I alt		-830.927	-846.904

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		20.502.803	11.533.654
Materielle anlægsaktiver i alt		20.502.803	11.533.654
Anlægsaktiver i alt		20.502.803	11.533.654
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		216.170	145.031
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	249.300
Tilgodehavende skat		0	401.721
Andre tilgodehavender		3.200	24.838
Tilgodehavender i alt		219.370	820.890
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	0
Likvide beholdninger		50.235	11.795
Omsætningsaktiver i alt		269.605	832.685
Aktiver i alt		20.772.408	12.366.339

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.928.811	-1.649.138
Egenkapital i alt		5.053.811	-1.524.138
Hensættelse til udskudt skat		1.398.258	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.398.258	0
Gæld til realkreditinstitutter		9.415.992	9.530.064
Gæld til banker		0	0
Deposita		430.518	381.668
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.846.510	9.911.732
Gæld til banker		287.785	287.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.913	44.512
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.169.131	3.646.448
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.473.829	3.978.745
Gældsforpligtelser i alt		14.320.339	13.890.477
Passiver i alt		20.772.408	12.366.339

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	7.408.876	-1.649.138	0	5.884.738
Betalt udbytte	0		0	0	0
Årets resultat			-830.927		-830.927
Egenkapital, ultimo	125.000	7.408.876	-2.480.065	0	5.053.811

Noter

1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kautions- og garantiforpligtelser oplyses til at andrage kr. 0.

Ejerpantebrev kr. 500.000 med pant i ejendommen 6. Julivej 8A og 8B, 7000 Fredericia er stillet til sikkerhed for engagementet med Nykredit.

Selskabet har afgivet pant i ejendommen 6. Julivej 8A og 8B, 7000 Fredericia overfor Nykredit.

Selskabet har afgivet pant i ejendommen Engtoften 20, 7000 Fredericia overfor Nykredit.

Selskabet har afgivet pant i ejendommen Lundtoften 2A st., 7000 Fredericia overfor Nykredit.

Selskabet har afgivet pant i ejendommen Viborgvej 64, 8210 Århus V overfor Nykredit.