

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

**EJENDOMSSELSKABET ØLANDSHUS 2. SAL APS**

**c/o Tandlægerne Ølandsgade 1, 2.**

**2300 København S**

**CVR-nr. 32 07 80 36**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2016

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12-13
Noter	14-17

S.nr. 942582  
msj/adh/jsp

**Selskab**

Ejendomsselskabet Ølandshus 2. sal ApS  
c/o Tandlægerne Ølandsgade 1, 2.  
2300 København S

CVR-nr. 32 07 80 36

8. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Niels Dyrgaard Jensen

Lotte Myrup

Carl Emil Hoberg

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Ejendomsselskabet Ølandshus 2. sal ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at besidde fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et mindre fald i indtjeningen i forhold til sidste år, men har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2016.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Ølandshus 2. sal ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 17. november 2016

#### I direktionen

\_\_\_\_\_  
Niels Dyrgaard Jensen

\_\_\_\_\_  
Lotte Myrup

\_\_\_\_\_  
Carl Emil Hoberg

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ølandshus 2. sal ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ølandshus 2. sal ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Søborg, den 17. november 2016

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Mark Schneekloth Jensen  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og direkte omkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Grunde og bygningers kostpris er fastsat til værdien i spaltningbalancen af 1. juli 2008.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Småanskaffelser under kr. 12.900 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	243.740	310.592
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-10.000</u>	<u>-10.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	233.740	300.592
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-161.196</u>	<u>-165.899</u>
RESULTAT FØR SKAT	72.544	134.693
2 Skat af årets resultat	<u>-16.011</u>	<u>-12.604</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>56.533</u></u>	<u><u>122.089</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	56.533	122.089
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>56.533</u></u>	<u><u>122.089</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
3,6 Grunde og bygninger	<u>4.930.000</u>	<u>4.940.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.930.000</u>	<u>4.940.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>4.930.000</u>	<u>4.940.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>69.409</u>	<u>69.976</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>69.409</u>	<u>69.976</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>4.999.409</u></u>	<u><u>5.009.976</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.687.890	1.631.357
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>1.812.890</u>	<u>1.756.357</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>279.615</u>	<u>281.402</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>279.615</u>	<u>281.402</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.947.503	2.033.443
Ansvarlig lånekapital	<u>428.485</u>	<u>428.485</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.375.988</u>	<u>2.461.928</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	83.000	80.000
2 Selskabsskat	37.497	39.239
Anden gæld	<u>410.419</u>	<u>391.050</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>530.916</u>	<u>510.289</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.906.904</u>	<u>2.972.217</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.999.409</u>	<u>5.009.976</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.366	7.700
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>153.830</u>	<u>158.199</u>
	I ALT	<u><u>161.196</u></u>	<u><u>165.899</u></u>

## 2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014/15</u>
Skyldig pr. 1/7 2015	39.239	281.402		
Betalt vedr. tidligere år	-9.540			
Betalt acontoskat	-10.000			
Skat af årets resultat	<u>17.798</u>	<u>-1.787</u>	<u>16.011</u>	<u>12.604</u>
SKYLDIG PR. 30/6 2016	<u><u>37.497</u></u>	<u><u>279.615</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>16.011</u></u>	<u><u>12.604</u></u>



### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	30/6 2015
Kostpris pr. 1/7 2015	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 30/6 2016</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/7 2015	60.000	60.000	50.000
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	10.000	10.000	10.000
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 30/6 2016</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>60.000</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 30/6 2016</b>	<b>4.930.000</b>	<b>4.930.000</b>	<b>4.940.000</b>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

4 Egenkapital	30/6 2016	30/6 2015
Virksomhedskapital pr. 30/6 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat pr. 1/7 2015	1.631.357	1.509.268
Overført af årets resultat	<u>56.533</u>	<u>122.089</u>
Overført resultat pr. 30/6 2016	<u>1.687.890</u>	<u>1.631.357</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/7 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/6 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 30/6 2016	<u><u>1.812.890</u></u>	<u><u>1.756.357</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 125.000 stk. anparter á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.030.503</u>	<u>2.113.443</u>	<u>83.000</u>	<u>1.600.000</u>
I ALT	<u><u>2.030.503</u></u>	<u><u>2.113.443</u></u>	<u><u>83.000</u></u>	<u><u>1.600.000</u></u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev, nom. kr. 2.233.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.930.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut

Ejerpantebrev, nom. kr. 500.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.930.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor selskabet Tandlægerne Ølandshus ApS.

# 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.

## Carl Emil Hoberg

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438057815337

IP: 62.243.61.182

2016-11-17 13:04:56Z

NEM ID 

## Niels Dyrgaard Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-630768996600

IP: 85.83.21.43

2016-11-19 12:48:39Z

NEM ID 

## Anne Lotte Nors Myrup

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652211007615

IP: 87.63.92.186

2016-11-22 16:38:39Z

NEM ID 

## Mark Schneekloth Jensen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision

Serienummer: CVR:19263096-RID:1275466023692

IP: 85.235.247.2

2016-11-23 07:08:03Z

NEM ID 

## Carl Emil Hoberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-438057815337

IP: 62.243.61.182

2016-11-23 07:18:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XBW8E-VYEPP-IUM14-1EMHG-WEHFE-U4GVV

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 tidsstempelt 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>