

# WindRevision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Søndre Allé 43  
4600 Køge

T 5663 8200  
F 5663 8210  
M 6040 7601

torben@windrevision.dk  
www.windrevision.dk

CVR nr.: 34804699

*Okto ApS  
c/o Jan Svendsen  
Bymarken 65  
4000 Roskilde*

*CVR-nr: 32 29 19 96*

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

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/13 2017



Troels Svendsen, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

Okto ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Okto ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. februar 2017

### Direktion

Jan Verny Gehl Svendsen

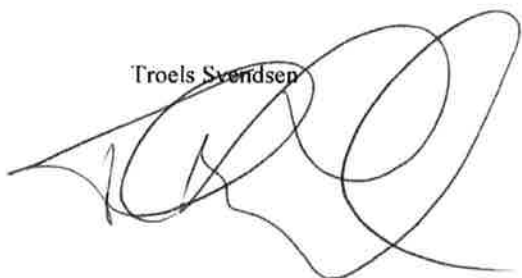
Troels Svendsen



### Bestyrelse

Troels Svendsen

Jan Verny Gehl Svendsen



Okto ApS

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Okto ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Okto ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

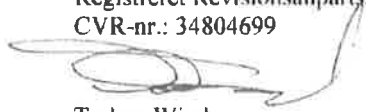
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 28. februar 2017

**Wind Revision**

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 34804699



Torben Wind

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Okto ApS  
c/o Jan Svendsen  
Bymarken 65  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 32 29 19 96  
Hjemsted: Roskilde Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Bestyrelse**

Troels Svendsen,  
Jan Verny Gehl Svendsen

**Direktion**

Jan Verny Gehl Svendsen  
Troels Svendsen

**Revisor**

Wind Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Søndre Alle 43 C  
4600 Køge

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel og udlejning med fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerheder vedrørende indregning eller måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Okto ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes med den del som vedrører regnskabsåret.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger består af omkostninger i forbindelse med drift af udlejningsejendommen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	77 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

**Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>149.750</b>	<b>164.894</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-15.334	-15.334
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>134.416</b>	<b>149.560</b>
Andre finansielle indtægter .....	6.695	0
Andre finansielle omkostninger.....	-136.862	-120.322
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>4.249</b>	<b>29.238</b>
Skat af årets resultat.....	312	-22.969
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>4.561</b>	<b>6.269</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	4.561	6.269
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>4.561</b>	<b>6.269</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	3.205.364	3.220.698
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3.205.364</b>	<b>3.220.698</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>3.205.364</b>	<b>3.220.698</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	3.700
Udskudt skatteaktiv .....	40.224	39.912
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>40.224</b>	<b>43.612</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>421.457</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>461.681</b>	<b>43.612</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.667.045</b>	<b>3.264.310</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-277.609	-282.169
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-152.609</b>	<b>-157.169</b>
Prioritetsgæld.....	3.000.000	2.571.237
Deposita.....	67.170	65.670
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.067.170</b>	<b>2.636.907</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	0	57.696
Kreditinstitutter.....	0	468
Anden gæld.....	8.000	8.000
Periodeafgrænsningsposter.....	4.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	740.484	718.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>752.484</b>	<b>784.572</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>3.819.654</b>	<b>3.421.479</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>3.667.045</b>	<b>3.264.310</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	2.628.933	3.000.000	3.000.000
Deposita.....	65.670	67.170	0
	<u>2.694.603</u>	<u>3.067.170</u>	<u>3.000.000</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser udover de i årsrapporten nævnte.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitut, er der udstedt pant i ejendommen på kr. 2.700.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 3.205.364. Herudover er der udstedt ejerpantebrev på nom. kr. 400.000.