



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

OLC Ejendomme ApS

Åstræde 26

4600 Køge

(CVR-nr. 32 94 35 35)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/6 2016

Christine Lind Offersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet OLC Ejendomme ApS
Åstræde 26
4600 Køge

CVR-nr.: 32 94 35 35
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015

Aktivitet Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme

Direktion Christine Lind Offersen

Datterselskab VSP II ApS
VSP III ApS

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for OLC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. juni 2016

Direktion



Christine Lind Offersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**Til kapitalejerne i OLC Ejendomme ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for OLC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 afkræftende konklusion.

Forbehold**Grundlag for afkræftende konklusion**

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabet note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der realiseres aktiver og/eller der opnås aftale med långivere der sikrer den nødvendige likviditet. Disse tiltag er endnu ikke afsluttet. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket vil reducere årets resultat og egenkapital væsentligt, på grund af usikkerhed i værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.


Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

Køge, den 14. juni 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)


Carl-Johan Juul-Jensen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for OLC Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

7

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet OLC Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3-5 år

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 henholdsvis andre driftsmkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en ekstern vurdering fra en vurderingsmand, der er baseret på de faktiske forhold på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshærdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	300.000	134.034
Direkte omkostninger	-49.546	-21.140
Bruttoresultat	250.454	112.894
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-6.955.788	-5.049.269
Andre eksterne omkostninger	-967.532	-31.942
Bruttotab	-7.672.866	-4.968.317
2 Personaleomkostninger	-1.147.023	-304
Af- og nedskrivninger	-45.000	-79.000
Driftsresultat	-8.864.889	-5.047.621
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-79.000	1.867.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	889.993	2.247.984
Andre finansielle indtægter	1.690	18.156
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.432.914	-674.619
Andre finansielle omkostninger	-278.501	-394.701
Resultat før skat	-9.763.621	-1.983.801
3 Skat af årets resultat	633.005	-726.956
ÅRETS RESULTAT	-9.130.616	-2.710.757
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-9.130.616	-2.710.757
Anvendelse i alt	-9.130.616	-2.710.757

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
4 Investeringsejendomme	9.083.000	9.162.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	125.000	170.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.208.000	9.332.000
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.766.168
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	1.766.168
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.208.000	11.098.168
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.285.637	18.331.487
Andre tilgodehavender	93.750	412.766
Tilgodehavender i alt	7.379.387	18.744.253
Likvide beholdninger	238	22.730
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.379.625	18.766.983
AKTIVER I ALT	16.587.625	29.865.151

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-7.300.599	1.830.017
6 EGENKAPITAL I ALT	-7.220.599	1.910.017
3 Udskudt skat	1.184.000	1.506.000
5 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	339.507	0
HENSÆTTELSER I ALT	1.523.507	1.506.000
Kreditinstitutter m.v.	194.701	7.664.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	827.283	101.981
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.937.715	17.780.342
Anden gæld	1.325.018	902.711
Kortfristet gæld i alt	22.284.717	26.449.134
GÆLD I ALT	22.284.717	26.449.134
PASSIVER I ALT	16.587.625	29.865.151
7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Efter regnskabsårets udløb er ejendommen i VSP III ApS solgt til bogført værdi.		
Herudover har ledelsen i koncernen besluttet at sælge yderligere en ejendom i koncernen for at skabe nødvendig likviditet og ledelsen har ligeledes løbende drøftelser med långivere i et forsøg på at tilvejebringe den nødvendige likviditet.		
Der er på tidspunktet for underskrift af regnskab endnu ikke afklaring heraf. Det er ledelsens forventning at der opnås salg og/eller aftale. Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning af forsat drift.		
2 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	1.131.459	887.165
Andre udgifter til social sikring	15.564	-886.861
	<u>1.147.023</u>	<u>304</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-311.005	319.569
Årets regulering af udskudt skat	-322.000	407.387
	<u>-633.005</u>	<u>726.956</u>
4 Investeringsejendomme		
Heraf foretagne opskrivninger	<u>6.952.298</u>	<u>7.031.298</u>

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af eksternt mæglervurdering.

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
VSP II ApS, Stevns, ejerandel 100%		
VSP III ApS, Stevns, ejerandel 100%		
6 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	1.830.017	4.540.774
Årets resultat	-9.130.616	-2.710.757
	<u>-7.300.599</u>	<u>1.830.017</u>
Egenkapital ultimo	<u>-7.220.599</u>	<u>1.910.017</u>

7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Nykredit og Handelsbankens mellemværende med VSP II ApS.

Sambeskatning

OLC Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for OLC Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>5.200.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>9.083.000</u>	