

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Østervang ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

6. regnskabsår

CVR-nr : 33 06 39 62

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
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Østervang ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 33 06 39 62
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 Østervang ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østervang 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 at virke som ejendomsselskab, erhverve, udleje og drive ejendomme, investering og finansiering, byggeri samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 9.928.997. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 301.113.546 og en egenkapital på kr. 105.518.320.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

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 5,45%. 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).

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

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

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

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

Aktuel skatteforpligtelse 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
Bruttofortjeneste	14.881.894	14.637.997
Resultat før afskrivninger	14.881.894	14.637.997
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	774.447	281.298
Resultat af ordinær primær drift	15.656.341	14.919.295
1 Finansielle indtægter	609.290	530.551
2 Finansielle omkostninger	-3.535.906	-4.032.259
Resultat før skat	12.729.725	11.417.587
Skat af årets resultat	-2.800.728	-2.595.963
Årets resultat	9.928.997	8.821.624
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	9.928.997	8.821.624
Disponeret i alt	9.928.997	8.821.624

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

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
3 Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>283.191.449</u>	<u>281.767.662</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>283.191.449</u>	<u>281.767.662</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>283.191.449</u>	<u>281.767.662</u>
4 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	455.422	360.471
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.456.745	13.564.915
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>112.934</u>
Tilgodehavender i alt	<u>17.912.167</u>	<u>14.038.320</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>9.930</u>	<u>31.999</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>9.930</u>	<u>31.999</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.922.097</u>	<u>14.070.319</u>
Aktiver i alt	<u><u>301.113.546</u></u>	<u><u>295.837.981</u></u>

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

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Egenkapital		
5 Selskabskapital	100.000	100.000
6 Overført resultat	105.418.320	98.989.283
Egenkapital i alt	105.518.320	99.089.283
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	25.326.783	23.379.777
Hensatte forpligtigelser i alt	25.326.783	23.379.777
Langfristede gældsforpligtigelser		
7 Prioritetsgæld	147.205.057	155.560.487
8 Selskabsskat	853.722	1.314.502
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	148.058.779	156.874.989
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	8.161.000	8.065.721
Bankgæld	258	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.513.359	860.778
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.538.323	777.248
9 Selskabsskat	1.314.502	511.832
Anden gæld	143.104	239.195
Periodeafgrænsningsposter	9.539.118	6.039.158
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	22.209.664	16.493.932
Gældsforpligtigelser i alt	170.268.443	173.368.921
Passiver i alt	301.113.546	295.837.981
10 Sikkerheder og pantsætninger		
11 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
12 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
<p>1 Finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 576.</p>	
<p>2 Finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.</p>	
<p>3 Anlægsaktiver Der er indregnet renter t.kr. 11.514 i posten Investeringsejendomme.</p>	
<p>4 Omsætningsaktiver I regnskabsposten Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 17.457 efter 1 år.</p>	
<p>5 Selskabskapital Anpartskapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>100.000</u> <u>100.000</u></p>
<p>6 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Kursreguleringer finansielle kontrakter Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;">98.989.283 9.928.997 -3.499.960 <u>105.418.320</u></p>
<p>7 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 114.379.</p>	
<p>8 Selskabsskat Selskabsskat, primo Selskabsskat overført til kortfristet gæld Skat af årets resultat Selskabsskat i alt</p>	<p style="text-align: right;">1.314.502 -1.314.502 853.722 <u>853.722</u></p>
<p>9 Selskabsskat Selskabsskat, primo Selskabsskat overført fra langfristet gæld Restskat Selskabsskat i alt</p>	<p style="text-align: right;">511.832 1.314.502 -511.832 <u>1.314.502</u></p>

Noter til årsregnskabet

2015/2016

Note

10 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 155.366 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 283.191.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, herunder søsterselskabers og moderselskabs pengeinstitut. Hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 52.195 er der deponeret ejerpantebrev på nom. kr. 40.000.000 med pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 283.191.

Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -9.539. De finansielle kontrakter udløber 2022 (t.kr. -5.628) og 2023 (t.kr. -3.911).

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: Østervang ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.48.171

2016-11-18 14:39:45Z

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 08:03:28Z

NEM ID 

Kim Dencher Johansen

Dirigent

På vegne af: Østervang ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 08:44:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YK1AN-DA065-Q8N0W-EVKI5-5HZ14-GDT4G

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>