

# **OLSEN APARTMENTS ApS**

Yderholmen 4  
2750 Ballerup

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/04/2016**

**Michael Olsen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            OLSEN APARTMENTS ApS  
Yderholmen 4  
2750 Ballerup

CVR-nr:                    35211705  
Regnskabsår:            01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN. REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

Rødovre

DK Danmark

CVR-nr:                    16953199

P-enhed:                   1001191331

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 5. april – 31. december 2015 for Olsen Apartments ApS. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabets årsrapport er ikke revideret. Ledelsen kan erklære, at selskabet opfylder kravene til fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 01/03/2016

**Direktion**

Michael Olsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport afgivet af afhængig revisor

Til kapitalejerne i Olsen Apartments ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Olsen Apartments ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, 01/03/2016

Christian Danielsen  
Registreret revisor  
REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN. REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 16953199

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Olsen Apartments ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Sammenligningstallene omfatter en periode på ni måneder.

### Konkurrencemæssige vilkår

Selskabet er aktør på et stærkt konkurrencepræget marked. Derfor har selskabets ledelse fundet det påkrævet at anvende årsregnskabslovens § 32, hvorfor omsætning mv. er sammendraget i posten "bruttofortjeneste" i det offentliggjorte årsregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

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 fra-gå 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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, så snart levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter enhver omkostning, der ikke er direkte afledt af nettoomsætningen.

Småanskaffelser under kr. 12.800 straksafskrives.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og sociale bidrag.

**Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter såvel renter af indestående i pengeinstitut som renter af mellemregnings-konti med moder- og søsterselskaber mv.

Endvidere omfatter posten renter af gæld.

**Selskabsskat**

Selskabsskat afsættes med 23,5% af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat beregnes som 22% af skattemæssige merafskrivninger.

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 med modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris tillagt forbedringer og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede levetid, som er 50 år. Restværdi er beregnet til kr. 800.000.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. I det omfang det skønnes nødvendigt, nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Selskabsskat**

Selskabsskat afsættes med 23,5% af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat beregnes som 22% af skattemæssige merafskrivninger.

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 med modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gæld og forpligtelser**

Al gæld og forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**Eventualforpligtelser**

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne. En forpligtelse, der eksisterer på balancedagen, men hvor det ikke er muligt at opgøre størrelsen af forpligtelsen, anses for en eventualforpligtelse.



# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>59.965</b>	<b>55.560</b>
Personaleomkostninger .....		0	-1.788
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-6.437	-22.972
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>53.528</b>	<b>30.800</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	367
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-34.631	-32.796
Andre finansielle omkostninger .....		-6.073	-6.368
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>12.824</b>	<b>-7.997</b>
Skat af årets resultat .....	1	-4.935	-3.650
<b>Årets resultat</b> .....		<b>7.889</b>	<b>-11.647</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		7.889	-11.647
<b>I alt</b> .....		<b>7.889</b>	<b>-11.647</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		1.105.767	1.112.204
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.105.767</b>	<b>1.112.204</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.105.767</b>	<b>1.112.204</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		22.533	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>22.533</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		46.908	48.456
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>69.441</b>	<b>48.456</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.175.208</b>	<b>1.160.660</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-53.419	-61.308
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>26.581</b>	<b>18.692</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		400.534	414.879
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>400.534</b>	<b>414.879</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		15.000	15.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		690.034	671.115
Skyldig selskabsskat .....		4.935	3.650
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		28.124	27.324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>748.093</b>	<b>727.089</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.148.627</b>	<b>1.141.968</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.175.208</b>	<b>1.160.660</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	4.935	3.650
	<u>4.935</u>	<u>3.650</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.148.576
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.148.576</u></b>
Af- og nedskrivning primo	36.372
Årets afskrivning	6.437
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>42.809</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.105.767</u></b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

I selskabets ejendomme med bogført værdi på kr. 1.105.767 er der udstedt ejerpantebreve på kr. 78.000.

Selskabets ejendomme med bogført værdi på kr. 1.105.767, er stillet som sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 415.534.

Selskabet hæfter solidarisk med sine fire tilknyttede virksomheder for koncernens selskabsskat.

Herudover påhviler der ikke selskabet veksel-, kautions-, pensions-, garanti- eller andre eventual-forpligtelser udover hvad der måtte fremgå af årsrapporten.