

# **OLSEN APARTMENTS ApS**

Yderholmen 4  
2750 Ballerup

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**08/06/2017**

---

**Patrick Olsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr:                    35211705  
Regnskabsår:            01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**                    REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN. REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Egegårdsvej 39, 1  
2610 Rødovre  
DK Danmark  
CVR-nr:                    16953199  
P-enhed:                    1001191331

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Olsen Apartments ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 16/05/2017

**Direktion**

Patrick Allan Olsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Olsen Apartments ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Olsen Apartments ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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.

Rødovre, 16/05/2017

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 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.

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. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

Småanskaffelser under kr. 12.900 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**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatop-gørelsen.

Skatter vedrørende tidligere år indregnes ligeledes i resultatopgørelsen.

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris tillagt forbedringer og med fradrag af akkumulerede afskriv-ninger.

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 22% af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat beregnes som 22% af skattemæssige merafskrivninger.

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 opgjort på grundlag af den plan-lagte 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 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>57.988</b>	<b>59.965</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-6.972	-6.437
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>51.016</b>	<b>53.528</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		0	-34.631
Andre finansielle omkostninger .....		-5.749	-6.073
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>45.267</b>	<b>12.824</b>
Skat af årets resultat .....	1	-11.484	-4.935
<b>Årets resultat</b> .....		<b>33.783</b>	<b>7.889</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		33.783	7.889
<b>I alt</b> .....		<b>33.783</b>	<b>7.889</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		1.098.795	1.105.767
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.098.795</b>	<b>1.105.767</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.098.795</b>	<b>1.105.767</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	22.533
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>22.533</b>
Likvide beholdninger .....		13.350	46.908
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>13.350</b>	<b>69.441</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.112.145</b>	<b>1.175.208</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-19.636	-53.419
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>60.364</b>	<b>26.581</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		386.074	400.534
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>386.074</b>	<b>400.534</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		15.000	15.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		17.500	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		594.399	690.034
Skyldig selskabsskat .....		11.484	4.935
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		27.324	28.124
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>665.707</b>	<b>748.093</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.051.781</b>	<b>1.148.627</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.112.145</b>	<b>1.175.208</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	-53.419	0	26.581
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	33.783	0	33.783
Egenkapital, ultimo .....	80.000	-19.636	0	60.364

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	11.484	4.935
	<u>11.484</u>	<u>4.935</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	1.148.576
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.148.576</u></b>
Af- og nedskrivning primo	42.809
Årets afskrivning	6.972
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>49.781</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.098.795</u></b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

I selskabets ejendomme med bogført værdi på kr. 1.098.795 er der udstedt ejerpantebreve på kr. 78.000.

Selskabets ejendomme med bogført værdi på kr. 1.098.795, er stillet som sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 401.074.

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

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