danrevi
REVISIONSFIRMAET OBSEN & NIELSEN A/S
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

ØA Bolig ApS
Tingvej 5
4460 Snertinge

CVR-nr: 35 67 14 98

ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 til 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9 / 12 2016

Erik Østergaard
Dirigent

Indehavere: Jørgen Pedersen og Carsten Nielsen | CVR-nr. 26399610
Vestre Havneplads 13, 2 | 4400 Kalundborg | Telefon 59 51 04 61 | obsen.nielsen@danrevi.dk | www.danrevi.dk

MEDLEM AF DANSKE REVISORER
FSR*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for ØA Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Snertinge, den 6. december 2016

Direktion:

Erik Østergaard

Jens Martin Holm Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW AF ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af ØA Bolig ApS
Vi har udført review af årsregnskabet for ØA Bolig ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 6. december 2016

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26399610

Carsten Nielsen
Registreret revisor

1312

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ØA Bolig ApS Tingvej 5 4460 Snertinge	
	CVR-nr.:	35 67 14 98
	Stiftet:	27. februar 2014
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Direktion	Erik Østergaard Jens Martin Holm Andersen	
Revisor	Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S Registreret revisionsaktieselskab Vestre Havneplads 13, 2. sal 4400 Kalundborg	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

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

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Bruttofortjeneste
Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser
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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTORESULTAT	**1.208.706**	**122.501**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-12.267	-13.184
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	**1.196.439**	**109.317**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.462.433	4.565.224
DRIFTSRESULTAT	**2.658.872**	**4.674.541**
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.955	-2.558
Andre finansielle omkostninger	-130.329	-54.865
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	**2.526.588**	**4.617.118**
Skat af årets resultat	-556.143	-1.016.828
ÅRETS RESULTAT	**1.970.445**	**3.600.290**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.970.445	3.600.290
DISPONERET I ALT	**1.970.445**	**3.600.290**

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

	2016	2015
Investeringsejendomme	12.125.000	7.790.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.156	39.543
Materielle anlægsaktiver	**12.164.156**	**7.829.543**
ANLÆGSAKTIVER	**12.164.156**	**7.829.543**
Andre tilgodehavender	87.974	44.804
Periodeafgrænsningsposter	31.443	24.677
Tilgodehavender	**119.417**	**69.481**
Likvide beholdninger	**18.402**	**31.705**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**137.819**	**101.186**
AKTIVER	**12.301.975**	**7.930.729**

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

		2016	2015
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	5.570.735	3.600.290
2	**EGENKAPITAL**	**5.620.735**	**3.650.290**
	Hensættelse til udskudt skat	1.333.131	1.009.778
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**1.333.131**	**1.009.778**
	Prioritetsgæld	3.101.592	2.793.644
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	**3.101.592**	**2.793.644**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	166.034	155.083
	Kreditinstitutter	1.423.542	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	48.424	50.218
	Selskabsskat	239.840	7.050
	Anden gæld	247.853	164.146
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	120.824	100.520
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.246.517**	**477.017**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**5.348.109**	**3.270.661**
	PASSIVER	**12.301.975**	**7.930.729**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2015/16	2014/15
1	**Selskabets væsentligste aktivitet**		
	Udlejning af erhvervs- og boliglejemål		

		Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2	**Egenkapital**			
	Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
	Overført resultat	3.600.290	1.970.445	5.570.735
		3.650.290	**1.970.445**	**5.620.735**

		Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	3.267.626	3.267.626	166.034	2.429.941
		3.267.626	**3.267.626**	**166.034**	**2.429.941**

	2016	2015

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 919.183 er der givet pant i ejendommen Slagelsevej 2A, Snertinge.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 1.872.530 er der givet pant i ejendommen Hovedgaden 24, Viskinge.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitur kr. 475.910 er der givet opant i ejendommen Vesterbjergvej 10, Snertinge.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 338.000 er der givet pant i ejendommen Slagelsevej 19A, Snertinge.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der deponeret ejerpantebrev stor kr. 750.000 med pant i ejendomme Slagelsevej 2A, Snertinge og ejerpantebrev stor kr. 700.000 med pant i Slagelsevej 1B

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør henholdsvis kr. 4.250.000, kr. 4.600.000 kr. 800.000, kr. 750.000 og kr. 1.725.000.