



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**P/S OAS HØRSHOLM**

**MARSELISBORG HAVNEVEJ 56, 2., 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2017**

---

**Morten Lykke**

**CVR-NR. 36 08 73 90**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	P/S OAS Hørsholm Marselisborg Havnevej 56, 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 08 73 90 Stiftet: 1. juli 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Christian Mejer Hansen, Formand Peter Søgaard Bjarne Adsbøll Morten Lykke
<b>Daglig ledelse</b>	Peter Søgaard
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet OAS Hørsholm ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for P/S OAS Hørsholm.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. april 2017

Daglig ledelse:

\_\_\_\_\_  
Peter Søgaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Hans Christian Mejer Hansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Peter Søgaard

\_\_\_\_\_  
Bjarne Adsbøll

\_\_\_\_\_  
Morten Lykke

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af P/S OAS Hørsholm*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S OAS Hørsholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 25. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, opførelse og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Opførelse og salg af ejendomsprojektet i Hørsholm viser et tilfredsstillende resultat.

Det er ved regnskabsaflæggelsen konstateret, at den regnskabsmæssige klassifikation af selskabets ejendomsprojekt er behandlet forkert i sidste års regnskab. Dette er ændret i år, således at ejendomsprojektet er behandlet som varebeholdning. Ændringen omfatter kun klassifikation af selskabets ejendomsprojekt primo året og har derfor ikke påvirket, hverken resultat, balancesum eller egenkapital.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOTAB.....		-20.546	-31.478
DRIFTSRESULTAT.....		-20.546	-31.478
Andre finansielle indtægter.....	2	1	235
Andre finansielle omkostninger.....		-498	-331
ÅRETS RESULTAT.....		-21.043	-31.574
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-21.043	-31.574
I ALT.....		-21.043	-31.574



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Varebeholdninger.....		0	50.888.985
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>50.888.985</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.125	0
Andre tilgodehavender.....		317.001	2.076.030
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>323.126</b>	<b>2.076.030</b>
Likvide beholdninger.....		10.422.974	9
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.746.100</b>	<b>52.965.024</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.746.100</b>	<b>52.965.024</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-52.617	-31.574
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>447.383</b>	<b>468.426</b>
Andre hensatte forpligtelser.....	4	785.000	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>785.000</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital.....		0	10.300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>10.300.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	37.734.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.481.761	4.046.867
Anden gæld.....		31.956	415.627
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.513.717</b>	<b>42.196.598</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>9.513.717</b>	<b>52.496.598</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.746.100</b>	<b>52.965.024</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
 Selskabets direktør har ikke modtaget vederlag.			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1	235	
	1	235	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>3</b>
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. januar 2016.....		500.000	-31.574	468.426	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-21.043	-21.043	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>		<b>500.000</b>	<b>-52.617</b>	<b>447.383</b>	
			<b>2016</b>	<b>2015</b>	
			kr.	kr.	
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>					<b>4</b>
0-5 år.....			785.000	0	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Ansvarlig lånekapital.....	10.300.000	0	0	0	
	<b>10.300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet hæfter for eventuelle mangler ved byggeriet i henhold til gældende lovgivning. Sælger har givet køber transport i de af sælgers underentreprenører stillede ABT-garantier.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for fitness dk A/S' betalingsforpligtelse i henhold til lejekontrakten i uopsigelighedsperioden frem til 1. april 2026, dog er kautionshæftelsen begrænset til 1 års gældende leje på misligholdelsestidspunktet opgjort til 2.800 tkr. med tillæg af efterfølgende lejeregulering.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S OAS Hørsholm for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Rettelse af klassifikationsfejl i sidste års regnskab:**

Den regnskabsmæssige klassifikation af selskabets ejendomsprojekt er behandlet forkert i sidste års regnskab og ændret i år:

- Der er konstateret en klassifikationsfejl i forbindelse med klassificering af selskabets ejendomsprojekt. Pr. 31. december 2015 var ejendomsprojektet klassificeret som investeringsejendom under grunde og bygninger. Korrekt klassifikation heraf er at anføre ejendomsprojektet som varebeholdning. Reklassifikationen er sket i dette års regnskab. Da der udelukkende er tale om en flytning af ejendomsprojektets primo værdi 2016 fra grunde og bygninger til varebeholdninger, har ændringen ingen indvirkning på resultat og egenkapital. Sammenligningstal er tilpasset den foretagne ændring.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, som direkte kan henføres til omsætningen, herunder grund- og entreprenøromkostninger, handelsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsevnen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsevnen for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Varer under fremstilling, fremstillede færdigvarer og handelsvarer omfatter igangværende projekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter, som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.