

**EJENDOMSSELSKABET AF 1/3  
1981 ApS  
(O.C. Service ApS)  
Hjalmar Brantings Plads 2  
2100 København Ø  
(cvr. nr. 66 79 07 11)**

**Årsrapport for perioden  
01.01.-31.12.2016**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2017**

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning 2016	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.2016	11
Balance pr. 31.12.2016	12-13
Noter	14-15

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2016 for **Ejendomselskabet af 1/3 1981 ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

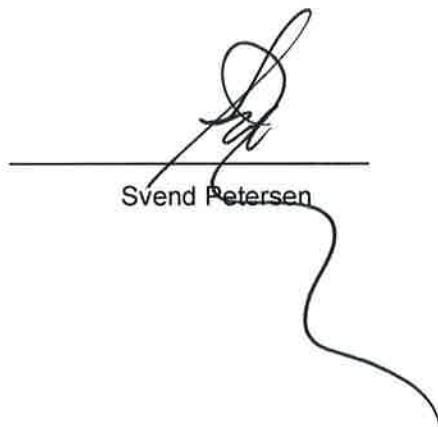
København den 15. maj 2017

**Direktion**

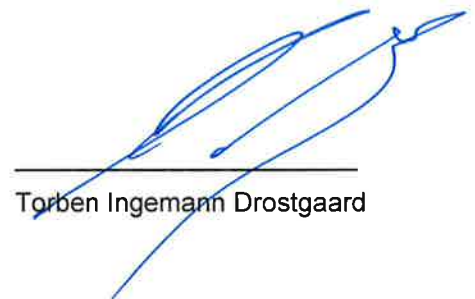


Kim Nobert Hansen

**Bestyrelse**



Svend Petersen



Torben Ingemann Drostgaard

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/3 1981 ApS.**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/3 1981 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 for 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**(fortsat)**

**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.
- 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**(fortsat)**

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

København, den 30. maj 2017

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(CVR nr. 34 20 99 36)

  
Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabs navn:** Ejendomsselskabet af 1/3 1981 ApS  
Binavn: (O.C. Service ApS)  
Hjalmar Brantings Plads 2  
2100 København Ø  
CVR nr. nr.: 66 79 07 11  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse:** Svend Petersen  
Torben Ingemann Drostgaard

**Direktion:** Kim Nobert Hansen

**Revisor:** Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Ledelsesberetning for 2016**

**Aktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået af tømrer-/snedkerarbejde samt udført ejendomsservice- og vedligeholdelsesarbejder.

**Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 330.382.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.



### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/3 1981 ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **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 afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

#### Resultatopgørelse

##### **Omsætning**

Indtægtskriteriet for tømrer- og snedkerarbejder samt service- og vedligeholdelsesarbejder er faktureret omsætning af årets afsluttede salg.

##### **Omkostninger**

Der er foretaget periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

##### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

##### **Finansielle poster**

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

**Anvendt regnskabspraksis**  
**(fortsat)**

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balance**

**Materielle anlægsaktiver**

**Driftsmateriel og inventar**

Driftsmateriel og inventar 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:

Driftsmateriel og inventar	8 år
----------------------------	------

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anlægsaktiver og/eller en teknisk levetid på under 3 år med en kostpris på under 12.900 kr. føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret som små anskaffelser.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpriser efter FIFO-metoden. I tilfælde hvor kostprisen er højere end netto-realisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Netto-realisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for, at effektuere salget og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Ukurante og langsomt omsættelige varer nedskrives til netto-realisationsværdi, hvor denne er lavere. Netto-realisationsværdien udgør den forventede salgsværdi med fradrag af eventuelle færdiggørelsesomkostninger og omkostninger til at effektuere salget.

Anskaffelsespris og kostpris opgøres efter FIFO-princippet.

**Anvendt regnskabspraksis**  
**(fortsat)**

**Igangværende arbejde for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af aconto-faktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

**Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger

**Egenkapital – udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Anvendt regnskabspraksis**  
**(fortsat)**

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.

**Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016**

<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Omsætning	4.027.562	4.988.342
Vareforbrug	-409.046	-993.054
Eksterne omkostninger	-420.764	-504.383
1 Personaleomkostninger	-2.794.637	-3.526.742
2 Afskrivninger på anlægsaktiver	-71.471	-104.988
<b>Bruttoresultat</b>	<b>331.644</b>	<b>-140.825</b>
Finansieringsindtægter	93.997	111.535
Finansieringsomkostninger	-317	-1.370
<b>Resultat før skat</b>	<b>425.324</b>	<b>-30.660</b>
3 Skat af årets resultat (indtægt)	-94.942	5.520
<b>Årets resultat</b>	<b>330.382</b>	<b>-25.140</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført til overført resultat	330.382	-25.140

**Balance pr. 31. december 2016**

<b>Note</b>	<b>Aktiver:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
4	Driftsmateriel og inventar	720.236	407.963
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>720.236</b>	<b>407.963</b>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	<b>Beholdninger</b>		
5	Igangværende arbejde	146.652	432.968
		146.652	432.968
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender for salg af varer og tjenesteydelser	282.031	533.531
	Udskudt skatteaktiv	0	24.185
	Selskabsskat	0	48.000
	Andre tilgodehavender	2.870.159	2.644.875
	Periodeafgrænsningsposter	34.454	40.000
		<b>3.186.644</b>	<b>3.290.591</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>501.304</b>	<b>189.492</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.834.600</b>	<b>3.913.051</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.554.836</b>	<b>4.321.014</b>

**Balance pr. 31. december 2016**

<b>Note</b>	<b>Passiver:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Egenkapital:</b>		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
7	Overført over/underskud	3.391.997	3.061.615
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.516.997</b>	<b>3.186.615</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	30.551	0
		<b>30.551</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser:</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Skyldig selskabsskat	30.470	0
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	65.420	88.160
	Anden gæld	911.398	1.046.239
		<b>1.007.288</b>	<b>1.134.399</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.007.288</b>	<b>1.134.399</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.554.836</b>	<b>4.321.014</b>

**Noter**

<b><u>1. Personaleomkostninger</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Lønninger	2.638.879	3.302.879
Sociale ydelser	50.741	63.632
Øvrige personaleomkostninger	105.017	160.231
	<u>2.794.637</u>	<u>3.526.742</u>

**Lønninger og pensioner fordeler sig således:**

Direktion og bestyrelse	0	0
Øvrige medarbejdere	2.638.879	3.302.879
	<u>2.638.879</u>	<u>3.302.879</u>

Selskabet har i regnskabsåret i gennemsnit beskæftiget 7 medarbejdere.

**2. Afskrivninger på anlægsaktiver**

Driftsmidler og inventar	<u>71.471</u>	<u>104.988</u>
--------------------------	---------------	----------------

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst	40.470	0
Skattegodtgørelse	-264	-706
Regulering udskudt skat	54.736	-4.814
	<u>94.942</u>	<u>-5.520</u>



**Noter**

**4. Driftsmateriel og inventar**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	1.293.296	1.002.696
Tilgang	680.630	290.600
Afgang	-709.144	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	<u>1.264.782</u>	<u>1.293.296</u>

Afskrivninger

Afskrivninger pr. 01.01.2016	885.333	780.345
Afgang	-412.258	0
Afskrivninger	<u>71.471</u>	<u>104.988</u>
Afskrivninger pr. 31.12.2016	<u>544.546</u>	<u>885.333</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2016	<u>720.236</u>	<u>407.963</u>

**5. Igangværende arbejder for fremmed regning**

Salgsværdi af periodens produktion	146.652	530.162
Modtagne acotobetalinger	<u>0</u>	<u>-97.194</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	<u>146.652</u>	<u>432.968</u>

**6. Selskabskapital**

Kan opdeles således:

23 stk. á kr. 5.000	115.000	115.000
10 stk. á kr. 1.000	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

**7. Overført resultat**

Saldo pr. 01.01.2016	3.061.615	3.086.755
Overført fra resultatopgørelsen	<u>330.382</u>	<u>-25.140</u>
	<u>3.391.997</u>	<u>3.061.615</u>