

ÅRSRAPPORT 2016

O.J. Sørensen ApS

Råbjerg 14
2690 Karlslunde

CVR nr. 82574212

Indsender:

Nordisk Revision godkendt revisionsinteressentskab
Algade 33B
4220 Korsør

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 8. maj 2017

Dirigent

Ole J. Sørensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	8
Ledelsespåtegning	9
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde investeringsejendomme med udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteterne er uændret i forhold til sidste år.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Selskabsoplysninger

Selskabet

O.J. Sørensen ApS
Råbjerg 14
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 82574212
Stiftelsesdato: 10. november 1977
Hjemsted: Greve Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ole J. Sørensen

Bankforbindelse

Nordea A/S
Centerholmen 16
2670 Greve

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
8. maj 2017, på selskabet adresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.J. Sørensen ApS 2016 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. 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 balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter ved udlejning af ejendom.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, udlejning, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til dagsværdi. Dagsværdi er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Skyldig skat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte 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 nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i O.J. Sørensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for O.J. Sørensen ApS for regnskabsåret 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.

Korsør, den 1. maj 2017

Nordisk Revision godkendt revisionsinteressentskab

John Richard
Registreret revisor FSR

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for O.J. Sørensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet.

Ledelsen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 1. maj 2017

Direktion:

Ole J. Sørensen

Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	289.464	360.186
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-9.422</u>	<u>-4.846</u>
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	<u>-9.422</u>	<u>-4.846</u>
Finansiering		
Andre finansielle indtægter	1.568	12.968
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-71.126</u>	<u>-60.842</u>
Ordinært resultat før skat	<u>210.484</u>	<u>307.466</u>
Skat af årets resultat	<u>-52.307</u>	<u>-17.972</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>158.177</u>	<u>289.494</u>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	151.000	151.000
Overført resultat	<u>7.177</u>	<u>138.494</u>
Disponeret i alt	<u>158.177</u>	<u>289.494</u>

Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
1. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	4.600.000	4.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.960	5.183
Materielle anlægsaktiver i alt	4.616.960	4.605.183
Anlægsaktiver i alt	4.616.960	4.605.183
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	23.383
Andre tilgodehavender	14.844	18.945
Tilgodehavender i alt	14.844	42.328
Likvide beholdninger	257.492	486.027
Likvide beholdninger i alt	257.492	486.027
Omsætningsaktiver i alt	272.336	528.355
AKTIVER I ALT	4.889.296	5.133.538

Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	106.407	106.407
Overført resultat	298.799	291.622
Foreslået udbytte for regnskabsåret	151.000	151.000
Egenkapital i alt	<u>756.206</u>	<u>749.029</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	825.218	825.480
Hensatte forpligtelser i alt	<u>825.218</u>	<u>825.480</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.418.000	1.407.649
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.418.000</u>	<u>1.407.649</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.004	141.013
Selskabsskat	54.569	4.052
Anden gæld	260.193	172.721
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	1.538.106	1.833.594
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.889.872</u>	<u>2.151.380</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.307.872</u>	<u>3.559.029</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.889.296</u>	<u>5.133.538</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5. Eventualposter

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	4.758.979	37.064
Tilgang	0	21.200
Anskaffelsessum, ultimo	<u>4.758.979</u>	<u>58.264</u>
Opskrivninger:		
Opskrivning, primo	841.277	0
Opskrivninger, ultimo	<u>841.277</u>	<u>0</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-1.000.256	-31.882
Årets af- og nedskrivninger	0	-9.422
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-1.000.256</u>	<u>-41.304</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>4.600.000</u>	<u>16.960</u>

For investeringsejendommen er der anvendt et afkastkrav på 7,0 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten havde været 0,25% højere, ville værdien udgøre 4.426.108 kr. og hvis afkastprocenten havde været 0,25% lavere, ville værdien udgøre 4.786.773 kr.

	Selskabskapital	Opskrivningshælgelser	Overført resultat	Udbytte	I alt
2. Egenkapital					
Saldo, primo	200.000	106.407	442.622	0	749.029
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	0	7.177	0	7.177
Udbetalt udbytte	0	0	0	-151.000	-151.000
Foreslået udbytte	0	0	0	151.000	151.000
Bogført værdi, ultimo	<u>200.000</u>	<u>106.407</u>	<u>449.799</u>	<u>0</u>	<u>756.206</u>

Noter

	2016	2015
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.418.000	1.407.649
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S givet pant i ejendommen Svejsegangen 4 i Karlslunde.		
5. Eventualposter		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		