

ÅRSRAPPORT 2017

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 2018

Dirigent

Ole J. Sørensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde investeringsejendomme med udlejning.

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 2018, på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 1. maj 2018

Direktion:

Ole J. Sørensen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.J. Sørensen ApS 2017 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 nettorealisationværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	391.008	289.464
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-9.422	-9.422
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-9.422	-9.422
Finansiering		
Indtægter af udlejningsejendom optaget til dagsværdi	1.100.000	0
Andre finansielle indtægter	0	1.568
Øvrige finansielle omkostninger	-62.854	-71.126
Ordinært resultat før skat	1.418.732	210.484
Skat af årets resultat	-308.583	-52.307
ÅRETS RESULTAT	1.110.149	158.177
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	151.000	151.000
Overført resultat	959.149	7.177
Disponeret i alt	1.110.149	158.177

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
1. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	5.700.000	4.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.538	16.960
Materielle anlægsaktiver i alt	5.707.538	4.616.960
Anlægsaktiver i alt	5.707.538	4.616.960
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.119	0
Andre tilgodehavender	0	14.844
Periodeafgrænsningsposter	24.496	0
Tilgodehavender i alt	28.615	14.844
Likvide beholdninger	257.947	257.492
Likvide beholdninger i alt	257.947	257.492
Omsætningsaktiver i alt	286.562	272.336
AKTIVER I ALT	5.994.100	4.889.296

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	106.407	106.407
Overført resultat	1.257.947	298.799
Foreslået udbytte for regnskabsåret	151.000	151.000
Egenkapital i alt	<u>1.715.354</u>	<u>756.206</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	1.066.503	825.218
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.066.503</u>	<u>825.218</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.418.000	1.418.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.418.000</u>	<u>1.418.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.037	37.004
Selskabsskat	68.425	54.569
Anden gæld	243.358	260.193
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	1.398.423	1.538.106
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.794.243</u>	<u>1.889.872</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.212.243</u>	<u>3.307.872</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.994.100</u>	<u>4.889.296</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	4.758.979	58.264
Anskaffelsessum, ultimo	4.758.979	58.264
 Opskrivninger:		
Opskrivning, primo	841.277	0
Årets opskrivninger	1.100.000	0
Opskrivninger, ultimo	1.941.277	0
 Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-1.000.256	-41.304
Årets af- og nedskrivninger	0	-9.422
Af- og nedskrivninger, ultimo	-1.000.256	-50.726
 Bogført værdi, ultimo	 5.700.000	 7.538

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 5.474.877 kr. og hvis afkastprocenten havde været 0,25% lavere, ville værdien udgøre 5.941.799 kr.

	Selskabskapital	Opskrivningshælgelser	Overført resultat	Udbytte	I alt
2. Egenkapital					
Saldo, primo	200.000	106.407	449.798	0	756.205
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	0	959.149	0	959.149
Udbetalt udbytte	0	0	0	-151.000	-151.000
Foreslået udbytte	0	0	0	151.000	151.000
Bogført værdi, ultimo	200.000	106.407	1.408.947	0	1.715.354

	2017	2016
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.		