

O. B. Husinvest ApS

Il Tvedes Vej 17

3000 Helsingør

CVR-nr. 17375881

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. april 2015 - 31. marts 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. august 2016



Jan Bruun
Dirigent

O. B. Husinvest ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

O. B. Husinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	O. B. Husinvest ApS Il Tvedes Vej 17 3000 Helsingør
	CVR-nr. 17375881
	Stiftelsesdato 22. oktober 1993
	Hjemsted Helsingør
	Regnskabsår 1. april 2015 - 31. marts 2016
Bestyrelse	Ole Bruun Jan Bruun Marc Bruun
Direktion	Jan Bruun, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS, Gl. Strandvej 147, 3050 Humlebæk
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

O. B. Husinvest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 for O. B. Husinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

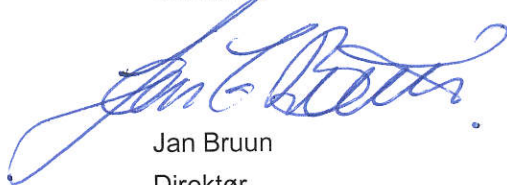
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

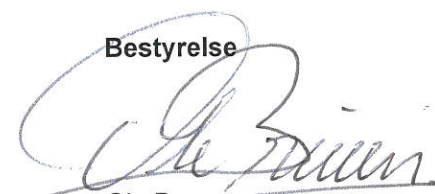
Helsingør, den 1. august 2016

Direktion




Jan Bruun
Direktør

Bestyrelse



Ole Bruun



Jan Bruun



Marc Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i O. B. Husinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for O. B. Husinvest ApS for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

O. B. Husinvest ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. august 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113



Jacob Hjort Petersen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af beboelseslejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 udviser et resultat på kr. 2.186.796, og selskabets balance pr. 31. marts 2016 udviser en balancesum på kr. 23.533.300, og en egenkapital på kr. 11.070.402.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for O. B. Husinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af lejemål indregnes i resultatopgørelsen. Lejeindtægterne periodiseres.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Der foretages årligt en værdiansættelse på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. I modellen indgår bl.a. ejendommens driftsresultat og et af selskabet fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene og renteutviklingen. Afkastkravet er i regnskabsåret fastsat til 5%.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

O. B. Husinvest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægter		1.576.658	1.593.590
Andre eksterne omkostninger		-510.446	-549.668
Bruttofortjeneste/-tab		1.066.212	1.043.922
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.869.723	2.300.000
Driftsresultat		2.935.935	3.343.922
Finansielle omkostninger	1	-289.205	-283.437
Resultat før skat		2.646.730	3.060.485
Skat af årets resultat	2	-459.934	-658.890
Årets resultat		2.186.796	2.401.595
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.186.796	2.401.595
		2.186.796	2.401.595

O. B. Husinvest ApS

Balance 31. marts 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	23.400.000	20.800.000
Materielle anlægsaktiver		23.400.000	20.800.000
Anlægsaktiver		23.400.000	20.800.000
Andre tilgodehavender		4.240	16.389
Periodeafgrænsningsposter		52.872	51.816
Tilgodehavender		57.112	68.205
Likvide beholdninger		76.188	19.119
Omsætningsaktiver		133.300	87.324
Aktiver		23.533.300	20.887.324

O. B. Husinvest ApS

Balance 31. marts 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	5	10.070.402	7.883.606
Egenkapital		11.070.402	8.883.606
Hensættelser til udskudt skat		2.147.512	1.760.320
Hensatte forpligtelser		2.147.512	1.760.320
Gæld til realkreditinstitutter		4.129.584	4.319.107
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.129.584	4.319.107
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		189.523	185.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.188	11.694
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.106.662	4.806.376
Selskabsskat		72.742	164.279
Anden gæld		12.750	16.649
Forudbetalt leje, deposita og varme		721.937	739.885
Kortfristede gældsforpligtelser		6.185.802	5.924.291
Gældsforpligtelser		10.315.386	10.243.398
Passiver		23.533.300	20.887.324
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

O. B. Husinvest ApS

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	182.908	191.993
Andre finansielle omkostninger	106.297	91.444
	289.205	283.437
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	72.742	164.279
Årets regulering udskudt skat	387.192	494.611
	459.934	658.890
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.926.720	16.926.720
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	730.277	0
Kostpris ultimo	17.656.997	16.926.720
Dagsværdireguleringer primo	3.873.280	1.573.280
Årets reguleringer	1.869.723	2.300.000
Dagsværdireguleringer ultimo	5.743.003	3.873.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.400.000	20.800.000
Offentlig vurdering	16.600.000	16.600.000
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
Saldo ultimo	1.000.000	1.000.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5. Overført resultat		
Saldo primo	7.883.606	5.482.011
Årets tilgang	2.186.796	2.401.595
Saldo ultimo	10.070.402	7.883.606

Noter

		2015/16	2014/15
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.129.584	189.523	3.328.286
	4.129.584	189.523	3.328.286

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Administrationselskabet Ole Bruun ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.319, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2016 udgør t.kr. 23.400.