



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

OK HAVNEHUSET APS
PAPIRFABRIKKEN 14, 5. 2., 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2016

Aksel Holst Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	OK Havnehuset ApS Papirfabrikken 14, 5. 2. 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 26 55 77 20 Stiftet: 4. april 2002 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg
Advokat	Brockstedt-Kaalund Advokatpartnerselskab Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for OK Havnehuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. marts 2016

Direktion

Ole Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i OK Havnehuset ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for OK Havnehuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 8. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet, der tidligere hed OK Havnehuset I ApS er fusioneret med OK Havnehuset II ApS pr. 1. januar 2015 og er det fortsættende selskab. I forbindelse med fusionen blev navnet ændret til OK Havnehuset ApS.

Som følge af fusionen er sammenligningstal i resultatopgørelse og balance ændret.

Årets resultat udgør kr. 1.698 før skat og anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OK Havnehuset ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Som følge af fusionen mellem OK Havnehuset I ApS og OK Havnehuset II ApS med OK Havnehuset I ApS, nu OK Havnehuset ApS, er sammenligningstallene for 2014 i såvel resultatopgørelse som balance tilrettet i overensstemmelse hermed.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved 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.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		998.879	1.259.155
Andre driftsomkostninger.....		-210.595	-95.081
Dagsværdiregulering vedr. investeringsejendomme.....		0	1.400.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		813.211	-167.974
DRIFTSRESULTAT		1.601.495	2.396.100
Finansielle indtægter.....	1	1.368.397	1.188.351
Finansielle omkostninger.....	2	-1.272.171	-1.236.190
RESULTAT FØR SKAT		1.697.721	2.348.261
Skat af årets resultat.....	3	-365.721	-255.837
ÅRETS RESULTAT		1.332.000	2.092.424
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		32.447.307	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-31.115.307	2.092.424
I ALT		1.332.000	2.092.424

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		38.800.000	45.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	38.800.000	45.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		38.800.000	45.900.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		32.447.307	25.389.907
Tilgodehavender.....		32.447.307	25.389.907
Likvider.....		25.011	49.620
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		32.472.318	25.439.527
AKTIVER.....		71.272.318	71.339.527
PASSIVER			
Anpartskapital.....		2.000.000	2.000.000
Overført overskud.....		9.796.181	40.911.488
Forslag til udbytte.....		32.447.307	0
EGENKAPITAL.....	5	44.243.488	42.911.488
Hensættelse til udskudt skat.....		2.620.900	3.131.800
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.620.900	3.131.800
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.072.831	20.924.562
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.310.993	3.001.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	21.383.824	23.925.562
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.437.700	537.800
Gæld til pengeinstitutter.....		71.915	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.360	0
Selskabsskat.....		876.621	0
Anden gæld.....		615.984	783.195
Periodeafgrænsningsposter.....		11.526	49.682
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.024.106	1.370.677
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		24.407.930	25.296.239
PASSIVER.....		71.272.318	71.339.527
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	1.369.320	871.016	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-923	317.335	
	1.368.397	1.188.351	
	2015 kr.	2014 kr.	2
Finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	0	47.336	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.272.171	1.188.854	
	1.272.171	1.236.190	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	876.621	449.037	
Regulering af udskudt skat.....	-510.900	-193.200	
	365.721	255.837	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2015.....		31.669.419	
Afgang.....		-4.804.147	
Kostpris 31. december 2015.....		26.865.272	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		3.323.078	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		3.323.078	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		17.553.659	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-2.295.853	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		15.257.806	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		38.800.000	

Ejendommen er målt på basis af ekstern mæglervurdering.

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.000.000	40.911.488	0	42.911.488
Forslag til årets resultatdisponering.....		-31.115.307	32.447.307	1.332.000
Egenkapital 31. december 2015.....	2.000.000	9.796.181	32.447.307	44.243.488

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser	6
--	----------

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	20.924.562	20.610.531	537.700	12.403.600
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	3.001.000	2.210.993	900.000	0
	23.925.562	22.821.524	1.437.700	12.403.600

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Selskabet har stillet kaution for nedenstående selskabers mellemværende med Jyske Bank:

- OK Silkeborg Holding ApS
- Bredhøjvej Invest A/S.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OK Silkeborg Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.676 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 38.800 tkr.