

OSH Ejendomme ApS

Sletten 20, 8543 Hornslet

CVR-nr. 28 48 96 41



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Dirigent:



.....

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Vi har behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for OSH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 31. maj 2016

Direktion:



Martin Ellegaard Petersen

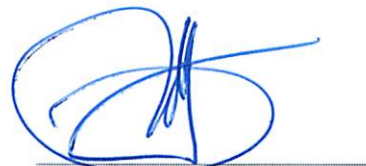
Bestyrelse:



Mogens Petersen
formand



Lissi Ellegaard Petersen



Pia Ellegaard Thyregod



Claus Ellegaard Petersen



Martin Ellegaard Petersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i OSH Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OSH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 31. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Claus Monfeldt
statsaut. revisor



Kim R. Mortensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	OSH Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Sletten 20, 8543 Hornslet
CVR-nr.	28 48 96 41
Stiftet	9. februar 2005
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Petersen, formand Lissi Ellegaard Petersen Pia Ellegaard Thyregod Claus Ellegaard Petersen Martin Ellegaard Petersen
Direktion	Martin Ellegaard Petersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab værkmestergade 25, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel, Aarhus
Bankforbindelse	Nordea, Aarhus



Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående hændelser. Årets værdiregulering af ejendommene udgør i alt -989 t.kr.

Årets resultat blev et underskud på 390 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør herefter 1.316 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der indskudt ansvarlig lånekapital, som ultimo 2015 udgør 20.753 t.kr. Selskabets ansvarlige kapitalgrundlag ultimo 2015 udgør således i alt 22.069 t.kr., svarende til en soliditet på 30,4 %.

For yderligere at styrke kapitalgrundlaget i selskabet er de ansvarlige lån forøget med 4.000 t.kr. i begyndelsen af 2016.

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udover ovennævnte styrkelse af kapitalgrundlaget er der ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling og årsrapporten for 2015.

Ejerforhold

Ejere med ejerandel > 5 % er:

No Step Holding ApS, Hornslet
Pia Ellegaard Thyregod, Odder
Claus Ellegaard Petersen, Hobro.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	2015	2014
Bruttoresultat	3.047.293	2.934.967
1 Personaleomkostninger	-45.205	-3.279
Andre eksterne omkostninger	-377.451	-451.114
Resultat før renter mv.	2.624.637	2.480.574
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-989.300	1.042.085
Finansielle indtægter	7.439	306.990
Finansielle omkostninger	-2.472.181	-2.471.516
Resultat før skat	-829.405	1.358.133
2 Skat af årets resultat	439.519	-160.737
Årets resultat	-389.886	1.197.396

der overføres til næste år.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2015	2014
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3,8 Grunde og bygninger	72.276.000	72.891.000
Anlægsaktiver i alt	72.276.000	72.891.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	378.840	224.321
Omsætningsaktiver i alt	378.840	224.321
AKTIVER I ALT	72.654.840	73.115.321
PASSIVER		
4 Egenkapital		
Anpartskapital	500.000	500.000
Overført til næste år	816.047	903.988
Egenkapital i alt	1.316.047	1.403.988
5 Ansvarlig lånekapital	20.753.193	20.753.193
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt	22.069.240	22.157.181
Hensatte forpligtelser		
6 Udskudt skat	2.602.577	2.861.549
Hensatte forpligtelser i alt	2.602.577	2.861.549
Gældsforpligtelser		
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	39.489.388	39.907.706
Deposita	895.883	992.525
Forudbetalt husleje	81.258	132.390
Renteswaps	4.477.410	4.959.902
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-953.068	-669.763
	43.990.871	45.322.760
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	953.068	669.763
Bankgæld	1.495.239	1.309.776
Gæld til tilknyttet selskab	1.304.917	455.782
Anden gæld	238.928	338.510
	3.992.152	2.773.831
Gældsforpligtelser i alt	47.983.023	48.096.591
PASSIVER I ALT	72.654.840	73.115.321
8 Sikkerhedsstillelser		



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2015	2014	
1 Personalemkostninger			
Gager og lønninger	43.536	0	
Omkostninger til social sikring	1.669	3.279	
	<u>45.205</u>	<u>3.279</u>	
Der har udover direktionen været 1 deltidsansat i årets løb.			
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	0	
Årets regulering af udskudt skat	-194.910	332.104	
Effekt af ændret skatteprocent og skat af posterings direkte på egenkapitalen	-244.609	-171.367	
Skat af årets resultat (- = indtægt)	<u>-439.519</u>	<u>160.737</u>	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015		64.215.820	
Årets tilgang		374.300	
Kostpris 31. december 2015		64.590.120	
Op-/nedskrivninger 1. januar 2015		8.675.180	
Årets op-/nedskrivninger		-989.300	
Op-/nedskrivninger 31. december 2015		7.685.880	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>72.276.000</u>	
4 Egenkapital	Anpartskapital	Overført til næste år	I alt
Saldo 1. januar 2015	500.000	903.988	1.403.988
Ændring markedsværdi renteswap	0	482.492	482.492
Skat af årets ændring renteswap	0	-113.386	-113.386
Effekt af ændret skatteprocent	0	-67.161	-67.161
Overført resultat	0	-389.886	-389.886
Saldo 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>816.047</u>	<u>1.316.047</u>

Selskabets anpartskapital er fordelt i anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

5 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital henstår uopsigeligt for långiver indtil 31. december 2025.

Lånene forrentes med variabel rente baseret på CIBOR 12 måneder med tillæg af 1 % gældende i perioder af 60 måneder.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6	Udskudt skat	
	Saldo 1. januar 2015	2.861.549
	Årets ændring i udskudt skat	-194.910
	Skatteeffekt af egenkapitalbevægelser	113.386
	Effekt af ændret skattesats	-177.448
	Saldo 31. december 2015	<u>2.602.577</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder 37.992 t.kr. mere end 5 år efter balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

I ejendommene er tinglyst pantebreve på 37.583 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og ejerpantebreve på 14.840 t.kr. til sikkerhed for ejerforening og renteswap.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

I henhold til årsregnskabslovens § 32 har ledelsen valgt at sammendrage nettoomsætning og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets omsætning, i posten "Bruttoresultat".

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renter og valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der var gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Ejendomme

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret markedsværdimodel.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendommene.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost, som det sikrede.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris.

