

Ejendomsselskabet OVH Møllegade ApS

Kildehøj 89, 7400 Herning

CVR-nr. 29 39 78 80

Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2016

Ole Villads Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomselskabet OVH Møllegade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. juni 2016

Direktionen

Charlotte Guldborg Hansen

Ole Villads Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet OVH Møllegade ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet OVH Møllegade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at forudsætningen for fortsat drift er baseret på selskabets nuværende indtjening samt opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter. Vi henviser til noten "andre forhold" i regnskabet.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at målingen af grunde og bygninger er forbundet med væsentlig usikkerhed. Vi henviser til note "andre forhold" i regnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 8. juni 2016

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet OVH Møllegade ApS Kildehøj 89 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 39 78 80
	Stiftet: 15. februar 2006
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktionen	Charlotte Guldborg Hansen Ole Villads Hansen
Revision	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed om indregning og måling

Værdiansættelsen af grunde og bygninger er baseret på fremtidig udnyttelse af byggeretter. Idet der for nærværende ikke foreligger pålidelige markedsværdier for byggeretter, er der væsentlig usikkerhed forbundet med målingen heraf.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentlig påvirket af finansielle indtægter som følge af moderselskabets og øvrige koncernselskabers eftergivelse af gæld på 8,8 mio.

Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om, at fortsætte det nuværende engagement, og som sammen med den nuværende drift vurderes at afdække selskabets likviditetsbehov. Som følge heraf aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		532.165	103.638
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.416.964	-415.690
Resultat af primær drift		-884.799	-312.052
Finansielle indtægter	1	8.852.410	423
Finansielle omkostninger	2	-325.420	-554.118
Resultat før skat		7.642.191	-865.747
Skat af årets resultat	3	-280.854	-581.454
Årets resultat		<u>7.361.337</u>	<u>-1.447.201</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>7.361.337</u>	<u>-1.447.201</u>
		<u>7.361.337</u>	<u>-1.447.201</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		19.465.529	20.870.015
Materielle anlægsaktiver		19.465.529	20.870.015
Anlægsaktiver		19.465.529	20.870.015
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	13.692
Udsudte skatteaktiver	4	0	280.854
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	0
Periodeafgrænsningsposter		15.147	13.000
Tilgodehavender		15.147	307.546
Likvide beholdninger		4.138	1.862
Omsætningsaktiver		19.285	309.408
Aktiver		19.484.814	21.179.423

Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-223.479	-7.584.816
Egenkapital	6	-98.479	-7.459.816
Gæld til realkreditinstitutter		2.082.332	2.080.817
Kreditinstitutter i øvrigt		1.298.221	1.302.995
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.380.553	3.383.812
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		0	58.040
Kreditinstitutter		15.818.173	15.742.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.038.599
Anden gæld		374.537	416.325
Periodeafgrænsningsposter		10.030	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.202.740	25.255.427
Gældsforpligtelser		19.583.293	28.639.239
Passiver		19.484.814	21.179.423
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Andre forhold	10		

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.852.410	423	
	<u>8.852.410</u>	<u>423</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	47.952	177.939	
Andre finansielle omkostninger	277.468	376.179	
	<u>325.420</u>	<u>554.118</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-13.692	
Regulering af udskudt skat	280.854	595.146	
	<u>280.854</u>	<u>581.454</u>	
4 Udskudte skatteaktiver			
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 1.309.869.			
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:			
Saldo pr. 1. januar	0	17.850	
Indbetalt i årets løb	0	-17.850	
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>	
6 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	-7.584.816	-7.459.816
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.361.337</u>	<u>7.361.337</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>-223.479</u>	<u>-98.479</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 3.420.211 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.082.332, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.393.139.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.082.332, er der stillet bankgaranti på DKK 1.260.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 16.757.000, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 19.465.529.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets årsrapport, O.V.H. Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Andre forhold

Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om, at fortsætte det nuværende engagement, og som sammen med den nuværende drift vurderes at afdække selskabets likviditetsbehov. Som følge heraf aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Værdiansættelsen af grunde og bygninger er baseret på fremtidig udnyttelse af byggeretter. Idet der for nærværende ikke foreligger pålidelige markedsværdier for byggeretter er der væsentlig usikkerhed forbundet med målingen heraf.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet OVH Møllegade ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og annoncering.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt låneomkostninger.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

O.V.H. Holding ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af O.V.H. Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10 - 50 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktiver opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.