

OBT INVEST 2 ApS

Byholm Åvænget 2
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/03/2016

Ole Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Hoved- og nøgletal	7
--------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

OBT INVEST 2 ApS
Bygholm Åvænget 2
8700 Horsens

CVR-nr: 29789304
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Revisto I/S
Sandøvej 1
Horsens
DK Danmark

CVR-nr: 26730597
P-enhed: 1009256039

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for OBT Invest 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21/03/2016

Direktion

Ole Boysen Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i OBT INVEST 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OBT INVEST 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Horsens, 21/03/2016

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investeringer, herunder investering i fast ejendom, og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.407 t.kr. mod 847 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.747 t.kr. mod 1.872 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Hoved- og nøgletal

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	1.407	847	651	268	190
Bruttoresultat	965	553	413	161	112
Bruttofortjeneste/Bruttotab	965	553	413	161	112
Resultat af ordinær primær drift	672	268	279	161	112
Resultat af finansielle poster	2.917	2.222	2.952	166	-426
Resultat af ekstraordinære poster	0	0	0	0	0
Årets resultat	2.747	1.872	2.419	245	-426
Balancesum	30.964	24.727	17.841	15.821	7.604
Investeringer i materielle anlægsaktiver	20.869	15.685	9.435	9.435	4.049
Egenkapital	11.801	9.054	7.182	4.763	-482
Pengestrøm fra driftsaktivitet	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx

Pengestrøm fra investeringsaktivitet	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Pengestrøm i alt	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx

Nøgletal

Overskudsgrad	47,8 %	31,6 %	42,9 %	60,1 %	58,9 %
Afkast af den investerede kapital	xx,x %	xx,x %	xx,x %	xx,x %	xx,x %
Bruttomargin	68,6%	65,3 %	63,4 %	60,1 %	58,9 %
Afkastgrad	xx,x %	xx,x %	xx,x %	xx,x %	xx,x %
Soliditetsgrad	38,1 %	36,6 %	40,3 %	30,1 %	
Egenkapitalforrentning	26,3 %	23,1 %	40,5%	11,5 %	

Gennemsnitligt antal ansatte	1	1	1	0	0
-------------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OBT Invest 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden års-regnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Årets nettoregulering efter skat bindes via resultatdisponeringen på en særlig post under egenkapitalen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital 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.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit og finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Nettoopskrivning på investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.406.980	846.860
Eksterne omkostninger		-441.943	-294.135
Bruttoresultat		965.037	552.725
Personaleomkostninger		-293.336	-284.598
Resultat af ordinær primær drift		671.701	268.127
Andre finansielle indtægter		3.167.778	2.475.993
Øvrige finansielle omkostninger		-250.433	-254.484
Ordinært resultat før skat		3.589.046	2.489.636
Skat af årets resultat		-842.428	-617.630
Årets resultat		2.746.618	1.872.006
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.746.618	1.872.006
I alt		2.746.618	1.872.006

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		20.869.262	15.684.830
Materielle anlægsaktiver i alt	1	20.869.262	15.684.830
Anlægsaktiver i alt		20.869.262	15.684.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.833.157	949.849
Andre tilgodehavender		78.126	21.999
Tilgodehavender i alt		2.911.283	971.848
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.075.021	7.768.981
Værdipapirer og kapitalandele i alt		5.075.021	7.768.981
Likvide beholdninger		2.108.611	301.356
Omsætningsaktiver i alt		10.094.915	9.042.185
Aktiver i alt		30.964.177	24.727.015

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		10.800.890	8.054.272
Egenkapital i alt	2	11.800.890	9.054.272
Gæld til realkreditinstitutter		11.565.768	8.838.107
Gæld til banker		2.785.477	2.780.479
Modtagne forudbetalinger fra kunder		555.241	449.881
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	14.906.486	12.068.467
Gæld til realkreditinstitutter		199.631	72.908
Gæld til banker		4.141	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		463.852	163.125
Skyldig selskabsskat		821.046	596.691
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.759.131	2.762.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.256.801	3.604.276
Gældsforpligtelser i alt		19.163.287	15.672.743
Passiver i alt		30.964.177	24.727.015

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	15.684.830
Tilgang	5.184.432
Afgang	0
Kostpris ultimo	20.869.262
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.869.262

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.000.000	0	8.054.272	0	9.054.272
Kapitaludvidelse	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	2.746.618	0	2.746.618
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	10.800.890	0	11.800.890

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.765.399	199.631	11.565.768	11.103.000
Kreditinstitutter	2.785.477	0	2.785.477	2.785.477
Deposita	555.241	0	555.241	0
	15.106.117	199.631	14.906.486	13.888.477