

O.H. Ejendomme Maribo ApS

Vesterbrogade 44

4930 Maribo

CVR-nr. 30005279

Årsrapport 2015/16

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

R&H den 7/10-16



Henrik Ravnild
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for O.H. Ejendomme Maribo 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

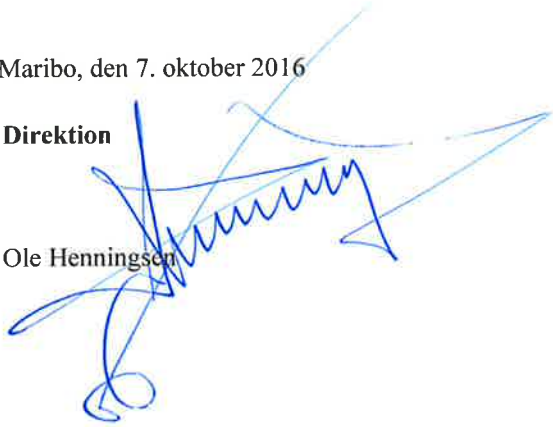
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 7. oktober 2016

Direktion

Ole Henningsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i O.H. Ejendomme Maribo ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for O.H. Ejendomme Maribo ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Efter årsregnskabsloven skal foretages nedskrivning af aktiver til genindvindingsværdi. På selskabets ejendomme burde dette efter vores opfattelse have medført nedskrivning på tkr. 7.869. Årets resultat og egenkapital ville derved blive reduceret med tkr. 6.137. Der henvises til note 10 og 11.

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder er i balancen indregnet med tkr. 462. Der eksisterer efter vores opfattelse manglende betalingsevne hos tilknyttet virksomhed. Ledelsen har valgt at indregne tilgodehavendet til kurs pari. Efter vores opfattelse burde være foretaget nedskrivning til kr. 0 hvorved resultat og egenkapital ville blive reduceret med tkr. 462. Der henvises til note 13.

Ledelsen aflægger årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Vi er ikke blevet forelagt dokumentation for at tilstrækkelig nødvendig likviditet og indtægtsgivende aktivitet kan tilføres, hvorfor årsrapporten efter vores opfattelse burde aflægges efter realisationsprincippet. Det har ikke været muligt at opgøre specifik indvirkning heraf på årsrapporten.

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

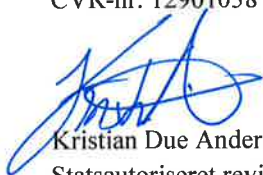
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret.

Maribo, den 7. oktober 2016

aage maagensen

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 12901038



Kristian Due Andersen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	O.H. Ejendomme Maribo ApS Vesterbrogade 44 4930 Maribo
CVR-nr.	30005279
Stiftelsesdato	17. november 2006
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Ole Henningsen
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Danske Bank Torvet 6, 3 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen er påvirket af indtægtsført regulering finansielle kontrakter tkr. 156.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes fremtidigt overskudsgivende drift.

Fremtidig finansiering

Det forventes at, der er med pengeinstitut gennemføres forhøjelse af kredit ligesom pengeinstitutionfinansiering efterfølgende kan opretholdes under forudsætning af, at driftsforventninger successivt realiseres.

Der er et væsentligt gældsmellemværende med søsterselskaber tkr. 6.612, hvilket beløb alene vil blive nedbragt såfremt der er tilstrækkelig likviditet i selskabet til betaling heraf, hvilket søsterselskaber har accepteret.

Der forventes ikke krav om førtidig indfrielse af realkreditgæld og etablerede finansielle instrumenter.

Med udgangspunkt i ovenstående anses finansiering for sikret for det kommende regnskabsår.

Værdiansættelse af fast ejendom

Ledelsen har gennemført nedskrivningstest på selskabets faste ejendomme.

Som følge af, at ejendomsporteføljen i sin helhed agtes bevaret i en lang periode, og at der er forventning om øgede lejeindtægter, er der ikke foretaget nedskrivning af værdien af de ejendomme, hvor beregningen udviser en lavere værdi end kostpris, hvilken nedskrivning i givet fald beregningsmæssigt ville andrage tkr. 7.869.

Påvirkning af resultatet af egenkapitalen ville med nedskrivning udgøre ca. t.kr. 6.138 idet der heri er indregnet reduktion af udskudt skat med t.kr. 1.731.

Tilgodehavende tilknyttet virksomhed

Selskabets ledelse forventer at tilknyttet virksomhed vil opnå betalingsevne som følge af forøget indtjening i tilknyttet virksomheds dattervirksomheder. Som følge heraf er tilgodehavendet optaget til pari kurs.

Stillingtagen til regnskabsprincip ved aflæggelse af årsrapport

Med baggrund i ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, idet ledelsen samtidig konstaterer, at fortsat drift er væsentligt afhængig af søsterselskabernes økonomiske udvikling som følge af væsentlige økonomiske mellemværender, herunder gensidig kautioner.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for O.H. Ejendomme Maribo 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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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.

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. Selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter indregnes til dagsværdi.

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 acontoskatte.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.984.769	1.289.862
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-233.891	-233.759
Administrationsomkostninger		-53.219	-81.584
Driftsresultat		1.697.659	974.519
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		21.748	20.473
Finansielle indtægter	1	4.351	12
Finansielle omkostninger	2	-1.233.791	-1.354.203
Resultat før skat		489.967	-359.199
Skat af årets resultat	3	-110.576	86.514
Årets resultat		379.391	-272.685
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		379.391	-272.685
Resultatdesponering		379.391	-272.685

Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	24.744.391	24.978.282
Materielle anlægsaktiver		<u>24.744.391</u>	<u>24.978.282</u>
Anlægsaktiver		<u>24.744.391</u>	<u>24.978.282</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		461.688	429.941
Tilgodehavende selskabsskat		46.958	44.148
Andre tilgodehavender		366.624	79.256
Tilgodehavender		<u>875.270</u>	<u>553.345</u>
Likvide beholdninger		<u>61.158</u>	<u>61.156</u>
Omsætningsaktiver		<u>936.428</u>	<u>614.501</u>
Aktiver		<u>25.680.819</u>	<u>25.592.783</u>

Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.048.776	513.581
Egenkapital	5	1.173.776	638.581
Hensættelser til udskudt skat		601.376	399.897
Hensatte forpligtelser		601.376	399.897
Gæld til realkreditinstitutter		12.306.690	13.191.859
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.306.690	13.191.859
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	664.000	621.108
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.434.353	3.512.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.665	479.826
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.611.866	6.112.654
Anden gæld		786.482	560.694
Periodeafgrænsningsposter		65.611	75.750
Kortfristede gældsforpligtelser		11.598.977	11.362.446
Gældsforpligtelser		23.905.667	24.554.305
Passiver		25.680.819	25.592.783
Usikkerhed om going concern	7		
Fremtidig finansiering	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Værdiansættelse grunde og bygninger	10		
Eventualforpligtelser	11		
Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Finansielle instrumenter	14		

Noter

	2015/16	2014/15	
1. Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	4.351	12	
	4.351	12	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.233.791	1.337.915	
Andre finansielle omkostninger	0	16.288	
	1.233.791	1.354.203	
3. Skat af årets resultat			
Refusion af skat fra tilknyttede selskaber	-46.958	-44.148	
Regulering af udskudt skat	201.479	-1.477	
Skat finansiell kontrakt	-43.945	-40.889	
	110.576	-86.514	
4. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	26.884.889	26.853.439	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	31.450	
Kostpris ultimo	26.884.889	26.884.889	
Af- og nedskrivninger primo	-1.906.607	-1.672.848	
Årets afskrivninger	-233.891	-233.759	
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.140.498	-1.906.607	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.744.391	24.978.282	
5. Egenkapitalopgørelse			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	513.581	638.581
Forslag til årets resultatdisponering	0	379.391	379.391
Regulering finansiell kontrakt	0	199.749	199.749
Skat finansiell kontrakt	0	-43.945	-43.945
	125.000	1.048.776	1.173.776

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

6. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.306.690	664.000	9.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.611.866
	<u>12.306.690</u>	<u>664.000</u>	<u>15.611.866</u>

7. Usikkerhed om going concern

Som følge af selskabets økonomiske stilling er der usikkerhed om fortsat drift. Usikkerheden har tillige sin baggrund i, at der med såvel moder- som søsterselskaber er væsentlige mellemregninger og kautioner, ligesom der i den samlede koncern er betydelige likviditetskrav og risiko for utilstrækkelig likviditet. Der henvises til ledelsesberetningen side 7.

8. Fremtidig finansiering

Der er usikkerhed om selskabets fremtidige finansieringsforhold.
Der henvises til ledelsesberetningen side 7.

9. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning af selskabets ejendomsportefølje. Der henvises til ledelsesberetningen side 7.

10. Værdiansættelse grunde og bygninger

Der er ikke foretaget nedskrivning af værdi af grunde og bygninger. Der henvises til ledelsesberetningen side 7.

11. 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 O.H. Holding Maribo ApS cvr nr. 29970890, der er administrationselskab i sambeskatningen.

12. Tilgodehavende tilknyttet virksomhed

Tilgodehavende er optaget til pari kurs.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme tkr. 24.744.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. tkr. 3.995, nom. tkr. 2.000, nom. tkr. 750 i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevene ligger samtidig til sikkerhed for søsterselskabet O.H. Biler A/S cvr. nr. 47 75 68 12 engagement med pengeinstitut.

Der er overfor pengeinstitut givet tilbagetrædelseserklæring på mellemregning med O.H. Biler A/S.

Der er samtidig givet transport i huslejekontrakter, herunder transport i huslejen.

Likvide beholdninger tkr. 61 er sikkerhedsstillet i forbindelse med renteswap.

14. Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter i form af renteswaps på tkr. 2.531 er indregnet med negativ dagsværdi tkr. 137.