

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30484428

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. februar 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	OPP Hobro Tinglysningsret A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
CVR-nr.	30484428
Stiftelsesdato	20. marts 2007
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Erik Nielsen, Formand Anette Lonsdale Nikolaj Stampe
Direktion	Lars Olaf Larsen, Direktør
Administrationselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for OPP Hobro Tinglysningsret A/S.

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 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. februar 2016

Direktion

Lars Olaf Larsen
Direktør

Bestyrelse

Erik Nielsen
Formand

Anette Lonsdale

Nikolaj Stampe

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OPP Hobro Tinglysningsret A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet 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 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 2015 - 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.

Frederiksberg, den 10. februar 2016

**Ernst & Young Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28**

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er et OPP projektkonsortium med deltagelse af MT Højgaard A/S (33%), OPP HoldCo ApS (33%) og DNB Bank ASA (33%). Selskabets hovedaktivitet omfatter opførelse og drift af et kontorhus til brug for Tinglysningsretten i Hobro.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev stiftet 20. marts 2007 med navnet OPP Saxo A/S til brug for tilbudsgivning for OPP-projekter.

Selskabet indgik ultimo 2007 OPP-kontrakt med Bygningsstyrelsen om opførelse, finansiering og drift af et kontorhus til brug for Tinglysningsretten i Hobro og ændrede i den forbindelse navn til OPP Hobro Tinglysningsret A/S.

Det færdige projekt blev afleveret i 2009, hvorefter selskabet varetager driften i 20 år.

Der er i perioden realiseret et resultat efter skat på -2 t.kr. mod 318 t.kr. i 2014 Egenkapitalen udgør -11.121 t.kr., mod -13.781 t.kr. i 2014 og den ansvarlige lånekapital udgør 4.893 t.kr. mod 4.893 t.kr. i 2014. Tilsammen udgør egenkapitalen og den ansvarlige lånekapital -6.228 t.kr. ved udgangen af 2015, mod -8.888 t.kr. ved udgangen af 2014.

Årets resultat efter skat er påvirket af dagsværdireguleringen på ejendommen, en nedskrivning på 418 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

Resultatet er på niveau med det forventede.

Kapitalgrundlag

For sikring af selskabets variabelt forrentede lån, er indgået en rentesikringsaftale. Grundet renteutviklingen udgør denne aftale en forpligtigelse på 24.790 t.kr., som har medført at selskabet pr. 31. december 2015 har en negativ egenkapital på -11.121 t.kr.

Uanset, at egenkapitalen således regnskabsteknisk er negativ, er kapitalgrundlaget i selskabet tilstrækkeligt for OPP Hobro Tinglysningsret og kreditinstitutter jævnfør nedenfor. Der henvises til note 5 for yderligere omtale.

Idet indbetalingerne på selskabets indgåede kontrakt med Bygningsstyrelsen er baseret på netop den sikrede rente, vil de fremtidige indbetalinger eller ændringer i renteniveauet dog medføre, at denne forpligtigelse vil være udlignet senest ved kontraktens udløb.

Der vil ikke opstå likviditetsmæssig underskud som forskellen mellem betalingerne til sikringsaftalen og de fremtidige indbetalinger fra kommunen, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for OPP Hobro Tinglysningsret A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold sidste år.

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.

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

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, driftsomkostninger, administrationsomkostninger og afskrivninger er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til en post benævnt bruttoresultat.

Nettoomsætningen omfatter salg af tjenesteydelser i forbindelse med at stille fast ejendom mv. til rådighed.

Nettoomsætning vedrørende tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling er sandsynlig.

Modtagne betalinger af driftsbidrag vedrørende efterfølgende regnskabsår føres under regnskabsposten modtagne forudbetalinger fra kunder.

Nettoomsætningen måles eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Driftsomkostninger består blandt andet af materialer, forbrugsvarer, løn- og gageomkostninger samt af- og nedskrivninger og hensættelse til tab på debitorer mv.

Administrationsomkostninger omfatter administrationshonorar og kontoromkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, renter fra tilgodehavender samt tillæg/godtgørelser vedrørende selskabsskat.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af aktuel 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 beværelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen Hobro Tinglysningsret er indregnet som et materielt anlægsaktiv i årsregnskabet som følge af, at OPP-kontrakten med Slots- og Ejendomsstyrelsen er klassificeret som en operationel leasingaftale.

Investeringsejendommen måles på ibrugtagningstidspunktet til kostpris. Omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev ibrugtaget, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige netto pengestrømme tilbagediskonteres med et afkastkrav som fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt bunden kapital svarende til halvandet års udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommen i henhold til OPP-projektets oprindelige budgetmodel.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter og ansvarlig lånekapital indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. De finansielle gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme måles i de efterfølgende perioder til dagsværdi.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til realisationsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskat mv.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver måles efter den balanceorienterede gældsmetode og omfatter samtlige midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen og de hertil svarende skatteregler.

Udskudte skatteaktiver, herunder fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres. Det kan ske enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser, eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening i selskabet. Udskudte skatteaktiver opføres på en særskilt linje under omsætningsaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ifølge lovgivningen er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ved forskydning i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes virkningen i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om poster, der tidligere er ført over egenkapitalen.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

OPP Hobro Tinglysningsret A/S**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015**

	Note	2015 tkr.	2014 tkr.
Bruttoresultat		<u>4.164</u>	<u>4.135</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-418	0
Finansielle indtægter		1	0
Finansielle omkostninger		<u>-3.724</u>	<u>-3.729</u>
Resultat før skat		<u>23</u>	<u>406</u>
Skat af årets resultat	1	<u>-25</u>	<u>-88</u>
Årets resultat		<u>-2</u>	<u>318</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2</u>	<u>318</u>
		<u>-2</u>	<u>318</u>

OPP Hobro Tinglysningsret A/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 tkr.	2014 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>73.000</u>	<u>73.418</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>73.000</u>	<u>73.418</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>73.000</u>	<u>73.418</u>
Andre tilgodehavender		41	32
Udskudte skatteaktiver	3	<u>3.410</u>	<u>4.084</u>
Tilgodehavender i alt		<u>3.451</u>	<u>4.116</u>
Likvide beholdninger	4	<u>8.598</u>	<u>7.159</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.049</u>	<u>11.275</u>
Aktiver i alt		<u>85.049</u>	<u>84.693</u>

OPP Hobro Tinglysningsret A/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 tkr.	2014 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		700	700
Overført resultat		-11.821	-14.481
Egenkapital i alt	5	<u>-11.121</u>	<u>-13.781</u>
Gæld til kreditinstitutter		60.300	60.300
Ansvarlige lån		4.893	4.893
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	<u>65.193</u>	<u>65.193</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	114	152
Afledte finansielle instrumenter	7	24.790	28.201
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.684	4.529
Gæld til leverandører		73	187
Anden gæld		316	212
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>30.977</u>	<u>33.281</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>96.170</u>	<u>98.474</u>
Passiver i alt		<u>85.049</u>	<u>84.693</u>
Ejerskab	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat fremkommer således		
Udskudt skat	5.058	88.310
Regulering af tidligere års aktuelle skat	100.821	0
Regulering af tidligere års udskudte skat	-81.281	0
	24.598	88.310
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	67.844.902	67.844.902
Kostpris ultimo	67.844.902	67.844.902
Værdiregulering primo	5.573.098	5.573.098
Værdiregulering ultimo	5.573.098	5.573.098
Årets reguleringer	-418.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-418.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.000.000	73.418.000

Aktiverede renteomkostninger udgør t.kr. 2.661.

Ejendommen er et kontorhus i Hobro som er udlejet til Bygningsstyrelsen. Lejekontrakten er uopsigelig i driftsperioden.

Ejendommen måles til dagsværdi på baggrund af en DCF-model. Modellen tager udgangspunkt i de forventede nettopengestrømme i den resterende driftsperiode. Terminalværdien er baseret på de gennemsnitlige nettopengestrømme for de sidste 10 år af driftsperioden. Afkastkravet udgør 6,00 %.

Med henvisning til note 10, er der stillet sikkerhed over for DNB Bank ASA i form af indtrædelsesret i selskabets OPP kontrakt med Bygningsstyrelsen.

3. Udskudte skatteaktiver

Hovedparten af det udskudte skatteaktiv forventes udnyttet i en periode udover 1 år fra balancetidspunktet.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Noter

4. Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår bundne beholdninger med 2.666 tkr., som indestår på "maintenance reserve account" hos DnB Bank ASA.

5. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	699.999	-14.480.522	-13.780.523
Afledte finansielle instrumenter	0	3.411.148	3.411.148
Skat af afledte finansielle instrumenter	0	-750.453	-750.453
Årets resultat	0	-1.605	-1.605
Egenkapital 31. december	699.999	-11.821.432	-11.121.433

Virksomheden vil fremadrettet have adgang til tilstrækkelig med likviditet, og de fremtidige indbetalinger fra OPP-kontrakten forventes at udligne kapitaltabet, hvorfor årsregnskabet aflægges ud fra en forventning om fortsat drift.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

OPP Hobro Tinglysningsret 'aktiekapital udgør nominelt 699.999 kroner, svarende til 699.999 stk. aktier a nominelt 1 kr.

Selskabets aktiekapital er pantsat til DnB Bank ASA som sikkerhed for gæld.

	2015	2014
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	60.300.000	60.300.000
	60.300.000	60.300.000
Ansvarlige lån	4.893.000	4.893.000
	4.893.000	4.893.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.193.000	65.193.000

Gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år fra balancetidspunktet udgør t.kr. 60.300.

Ansvarlig lånekapital, der forfalder til betaling mere end 5 år fra balancetidspunktet udgør t.kr. 4.893.

Gæld til kreditinstitutter samt ansvarlig lånekapital forfalder til indfrielse ved OPP-kontraktens udløb den 31. december 2027. Gæld til kreditinstitutter samt ansvarlig lånekapital henstår afdragsfrit. Den ansvarlige lånekapital er uopsigelig fra långivers side.

7. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

Kortfristet del af langfristet gæld

Ansvarlige lån, kortfristet	-113.934	-152.385
	-113.934	-152.385

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

Noter

8. Ejerskab

Følgende aktionærer er omfattet af selskabsloven § 55:

	Ejerandel
MT Højgaard A/S Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg	33 %

DNB Bank ASA Stranden 21 Aker Brygge 0021 Oslo	33 %
---	------

OPP HoldCo ApS c/o Pensionskassernes Administration Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup	33 %
---	------

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.kr. 60.300, er der etableret følgende sikkerheder i henhold til særskilte aftaler:

Transport i likvide beholdninger, herunder driftskonto t.kr. 5.932 og maintenance reserve account t.kr. 2.666.

Transport i garantier udstedet af MT Højgaard A/S

Transport og indtrædelsesret i entreprisekontrakt med MT Højgaard A/S

Direkte aftale med Slots- og Ejendomsstyrelsen om indtrædelse i selskabets rettigheder i henhold til projektaftalerne.

DNB Bank ASA er noteret på selskabets forsikringspolicer.

Transport i facility management aftale indgået med DEAS A/S.

På ejendommen er tinglyst et salgs- og pantsætningsforbud.