



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

**OJ Bolig ApS**

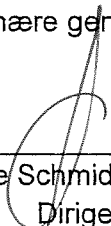
**Gl. Skivevej 78 B**

**8800 Viborg**

(CVR-nr. 31 58 72 04)

## **Årsrapport for 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/4 2016

  
\_\_\_\_\_  
Magne Schmidt Jakobsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors erklæringer	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>6</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>7</b>
Resultatopgørelse	<b>10</b>
Balance	<b>11</b>
Noter	<b>13</b>

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

OJ Bolig ApS  
Gl. Skivevej 78 B  
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 58 72 04  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015

**Direktion**

Magne Schmidt Jakobsen  
Henrik Offersen

**Revisor**

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for OJ Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. april 2016

### Direktion



Magne Schmidt Jakobsen



Henrik Offersen

**Til kapitalejerne i OJ Bolig ApS****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for OJ Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 relevante 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 - 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.

Køge, den 12. april 2016

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

**Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et underskud på kr. 4.042.680. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2015 og balancen pr. 31. december 2015.

Årets resultat er væsentligt påvirket negativt af værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på kr. -5.660.000. Ledelsen har valgt at foretage en ekstraordinær værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, således disse måles til en konservativ markedsværdi pr. 31. december 2015.

Under hensyntagen til ovenstående, er det ledelsens vurdering at årets resultat er tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for OJ Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Investering 2001 ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 skatteforpligtelser 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-5.013.272</b>	<b>477.896</b>
1 Personaleomkostninger	-78.780	-75.175
Andre driftsomkostninger	-25.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-5.117.052</b>	<b>402.721</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	110.761	24.460
Andre finansielle indtægter	74.249	115.259
Andre finansielle omkostninger	-302.819	-313.039
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.234.861</b>	<b>229.401</b>
2 Skat af årets resultat	1.192.181	-2.072
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-4.042.680</b>	<b>227.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-4.042.680	227.329
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-4.042.680</b>	<b>227.329</b>

Balance pr. 31. december

11

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
3 Investeringsejendomme	16.916.225	23.285.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.916.225</b>	<b>23.285.000</b>
Andre tilgodehavender	0	638.898
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>638.898</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>16.916.225</b>	<b>23.923.898</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.566	28.091
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.509.338	936.979
Andre tilgodehavender	1.781.616	1.718.093
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.301.520</b>	<b>2.683.163</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>535.382</b>	<b>1.030.690</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.836.902</b>	<b>3.713.853</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>21.753.127</b>	<b>27.637.751</b>

Balance pr. 31. december

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	8.545.987	12.588.667
<b>4 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>8.745.987</u></b>	<b><u>12.788.667</u></b>
2 Udskudt skat	792.000	2.108.000
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>792.000</u></b>	<b><u>2.108.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	11.826.082	12.394.200
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>11.826.082</u></b>	<b><u>12.394.200</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	109.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	44.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	57.072
Anden gæld	242.558	245.687
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>389.058</u></b>	<b><u>346.884</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>12.215.140</u></b>	<b><u>12.741.084</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>21.753.127</u></b>	<b><u>27.637.751</u></b>
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	78.780	73.780
Andre udgifter til social sikring	0	1.395
	<u>78.780</u>	<u>75.175</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	123.819	57.072
Årets regulering af udskudt skat	-1.316.000	-55.000
	<u>-1.192.181</u>	<u>2.072</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på gennemsnitlig 8,4% for erhvervsejendomme og 5,0% for boligejendomme.		
<b>4 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	12.588.667	12.361.338
Årets resultat	-4.042.680	227.329
	<u>8.545.987</u>	<u>12.588.667</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>8.745.987</u>	<u>12.788.667</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>9.500.000</u>	<u>10.500.000</u>

**6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Sambeskatning**

OJ Bolig ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Investering 2001 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebreve i investeringsejendomme, nominelt	<u>11.449.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>16.916.225</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i investeringsejendomme til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med kreditinstitut	<u>8.000.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>16.916.225</u>

Overfor ejerforeninger i investeringsejendomme er der afgivet pant i investeringsejendomme på kr. 355.000.