

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2015

CVR-nr. 32 93 16 50

OBCO ApS

Søndersø Park 64

3500 Værløse

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016.

Peter Nymann-Jørgensen
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for OBCO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 20. maj 2016

Direktion

Peter Nymann-Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i OBCO ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OBCO 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 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 selskabets 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 20. maj 2016

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	OBCO ApS Søndersø Park 64 3500 Værløse
	CVR-nr.: 32 93 16 50
	Stiftet: 12. maj 2010
	Hjemsted: Furesø Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	6. regnskabsår
Direktion	Peter Nymann-Jørgensen
Revision	PKF Munkebo Vindelev Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Handelsbanken Østerbro, Østerfælled Torv 40, 2100 København Ø
Associerede virksomheder	K/S SH70, Herning SH70 ApS, Herning

Hovedtal

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
Resultatoppgørelse:					
Bruttoresultat	-6	6	36	-24	43
Resultat før finansielle poster	-86	-74	-45	-105	43
Finansielle poster, netto	133	161	188	184	-68
Årets resultat	-1	61	59	47	12
Balance:					
Balancesum	2.559	2.387	1.435	1.162	1.945
Egenkapital	1.455	1.359	1.252	1.074	1.052

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig primært med projektering samt opføring og investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.263 kr. mod 60.893 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OBCO ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 tilbageførslers 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	-6.060	6.165
Bruttotab		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-80.206	-80.206
	-86.266	-74.041
Resultat før finansielle poster		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	156.558	118.815
Andre finansielle indtægter	0	51.193
Øvrige finansielle omkostninger	-23.548	-8.949
	46.744	87.018
Resultat før skat		
1 Skat af årets resultat	-48.007	-26.125
	-1.263	60.893
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	178.192	337.835
Disponeret fra overført resultat	-179.455	-276.942
Disponeret i alt	-1.263	60.893

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.500	9.000
3 Investeringsejendomme	1.150.000	1.150.000
	<u>1.154.500</u>	<u>1.159.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.266.027	1.087.835
	<u>1.266.027</u>	<u>1.087.835</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		
	<u>2.420.527</u>	<u>2.246.835</u>
Anlægsaktiver i alt		
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	138.000	138.000
	<u>138.000</u>	<u>138.000</u>
Tilgodehavender i alt		
	<u>0</u>	<u>1.777</u>
Likvide beholdninger		
	<u>138.000</u>	<u>139.777</u>
Omsætningsaktiver i alt		
	<u>2.558.527</u>	<u>2.386.612</u>
Aktiver i alt		

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	516.027	337.835
7 Overført resultat	858.580	940.696
	1.454.607	1.358.531
Egenkapital i alt		
Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	232.499	184.492
	232.499	184.492
Hensatte forpligtelser i alt		
Gældsforpligtelser		
Anden gæld	773.351	800.000
	773.351	800.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Gæld til pengeinstitutter	33.242	0
9 Selskabsskat	0	1.446
Anden gæld	64.828	42.143
	98.070	43.589
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	871.421	843.589
Gældsforpligtelser i alt		
	2.558.527	2.386.612
Passiver i alt		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	2.205
Årets regulering af udskudt skat	<u>48.007</u>	<u>23.920</u>
	<u>48.007</u>	<u>26.125</u>
2. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>22.500</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>22.500</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>13.500</u>
Afskrivninger 1. januar 2015		<u>4.500</u>
Årets afskrivninger		<u>18.000</u>
Afskrivninger 31. december 2015		<u>4.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>4.500</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	1.150.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.150.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.150.000</u>	<u>1.150.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.150.000</u>	<u>1.150.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 4,21 %

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2015	750.000	750.000		
	750.000	750.000		
Kostpris 31. december 2015				
Opskrivninger 1. januar 2015	564.953	400.531		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	156.558	118.814		
Dagsværdiregulering af swap-aftale	97.340	45.608		
	818.851	564.953		
Opskrivninger 31. december 2015				
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2015	-227.118	-151.412		
Årets afskrivninger på goodwill	-75.706	-75.706		
	-302.824	-227.118		
Afskrivninger på goodwill 31. december 2015				
	1.266.027	1.087.835		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015				
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos OBCO ApS
K/S SH70, Herning	30 %	3.807.881	518.665	1.217.946
SH70 ApS, Herning	30 %	159.856	3.196	48.081
		3.967.737	521.861	1.266.027
			31/12 2015	31/12 2014
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015			80.000	80.000
			80.000	80.000
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015			337.835	0
Resultatandel			178.192	88.716
Korrektion af nettoopskrivning tidligere år			0	249.119
			516.027	337.835

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	940.696	1.172.030
Årets overførte overskud eller underskud	-179.455	-276.942
Dagsværdiregulering af swap-aftale K/S SH70	97.339	45.608
	<u>858.580</u>	<u>940.696</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	184.492	160.572
Udskudt skat af årets resultat	48.007	23.920
	<u>232.499</u>	<u>184.492</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	235.026	184.492
Fremført underskud fra tidligere år	-2.527	0
	<u>232.499</u>	<u>184.492</u>

Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring af skatteprocenter behandles regnskabsmæssigt som en ændring af regnskabsmæssige skøn.

9. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. januar 2015	1.446	10.560
Regulering af tidligere års skat	0	323
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-1.446	-10.883
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	2.205
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år	0	-825
Rentetillæg	0	66
	<u>0</u>	<u>1.446</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 46 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.