

*OUS Bolig ApS
Nørrebrogade 55
7000 Fredericia*

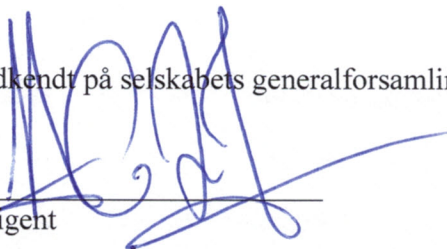
CVR-nr.: 34 09 02 97

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned above a horizontal line.

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 31. maj 2016

Direktion

Henrik Gjessing Lund Jensen



Til kapitalejerne af OUS Bolig ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OUS Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang. Vi kan derfor ikke udelukke at der senere vil komme rettelser som vitterligt tilhører indeværende regnskabsår.

Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen

Selskabet har ikke indberettet lønangivelserne løbende korrekt. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Vojens, den 6. juni 2016

ND REVISION VOJENS
registreret revisionsanpartsselskab
CVR 31611962

Carsten Feidenhansl HD
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | OUS Bolig ApS Nørrebrogade 55 7000 Fredericia |
| | Telefon: 20 26 60 70 CVR-nr.: 34 09 02 97 Stiftet: 22. november 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 30075750 |
| Direktion | Henrik Gjessing Lund Jensen |
| Pengeinstitut | Handelsbanken Prinsessegade 82 7000 Fredericia |
| Advokat | Hviid Erhvervsadvokater Strandvejen 6 6000 Kolding |
| Revisor | ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens |
| Ejerforhold | G.L.J. Invest ApS, Nørrebrogade 55, 7000 Fredericia |
| Hovedaktivitet | Selskabets formål er køb og salg samt drift af ejendomme samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål. |

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

| | 2015 | 2014 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| BRUTTORESULTAT | 637.597 | 907 |
| 1 Personaleomkostninger | -302.479 | -220 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | 335.118 | 687 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 4.298.660 | 463 |
| Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme | -20.134 | -11 |
| DRIFTSRESULTAT | 4.613.644 | 1.139 |
| Andre finansielle indtægter | 71.665 | 16 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | -21.381 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -380.194 | -282 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 4.283.734 | 873 |
| 2 Skat af årets resultat | -890.230 | -210 |
| ÅRETS RESULTAT | 3.393.504 | 663 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Årets henlæggelse til øvrige reserver | 3.394.360 | 350 |
| Overført resultat | -856 | 313 |
| DISPONERET I ALT | 3.393.504 | 663 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

| | 2015 | 2014 kr. 1000 |
|---|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 19.198.100 | 14.834 |
| Materielle anlægsaktiver | 19.198.100 | 14.834 |
| ANLÆGSAKTIVER | 19.198.100 | 14.834 |
| | | |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 3.884 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 981.522 | 71 |
| Tilgodehavender | 985.406 | 71 |
| | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 974.348 | 992 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 974.348 | 992 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 242 | 0 |
| | | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 1.959.996 | 1.063 |
| | | |
| AKTIVER | 21.158.096 | 15.897 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

| | 2015 | 2014 kr. 1000 |
|--|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | 3.853.224 | 459 |
| Overført resultat..... | 446.919 | 448 |
| 3 EGENKAPITAL..... | 4.380.143 | 987 |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.005.300 | 175 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 1.005.300 | 175 |
| Prioritetsgæld..... | 10.179.438 | 10.146 |
| Kreditinstitutter..... | 3.520.289 | 152 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 13.699.727 | 10.298 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 233.800 | 0 |
| Kreditinstitutter..... | 99.160 | 130 |
| Deposita | 388.812 | 353 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 80.623 | 3.585 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 876.621 | 0 |
| Selskabsskat..... | 72.769 | 101 |
| Anden gæld..... | 246.141 | 183 |
| Periodeafgrænsningsposter | 75.000 | 85 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.072.926 | 4.437 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 15.772.653 | 14.735 |
| PASSIVER | 21.158.096 | 15.897 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2015 | 2014 kr. 1000 | | |
|--|----------------|------------------------|---|------------------|
| 1 Personalemkostninger | | | | |
| Lønninger..... | 302.331 | 218 | | |
| Andre omkostninger til social sikring | 148 | 2 | | |
| Personalemkostninger i alt | 302.479 | 220 | | |
| 2 Skat af årets resultat | | | | |
| Beregnet skat af årets resultat..... | 69.636 | 105 | | |
| Regulering af udskudt skat | -73.700 | -8 | | |
| Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld | 904.200 | 113 | | |
| Regulering af tidligere års skat..... | -9.906 | 0 | | |
| Skat af årets resultat i alt | 890.230 | 210 | | |
| 3 Egenkapital | Primo | Kapital- regulering | Forslag til resultat- disponering | Ultimo |
| Virksomhedskapital..... | 80.000 | 0 | 0 | 80.000 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver..... | 458.864 | 3.394.360 | 0 | 3.853.224 |
| Overført resultat | 447.775 | 0 | -856 | 446.919 |
| | 986.639 | 3.394.360 | -856 | 4.380.143 |

NOTER

| | Restgæld 31/12 2015 | Dagsværdi 31/ 12 2015 | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 10.138.317 | 10.179.438 | 0 | 10.138.317 |
| Kreditinstitutter | 3.754.089 | 3.754.089 | 233.800 | 2.500.000 |
| | <u>13.892.406</u> | <u>13.933.527</u> | <u>233.800</u> | <u>12.638.317</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.138.316 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.198.100 DKK. Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. januar 2015 13.670.000 DKK.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og andre kreditgivere er afgivet ejerpantebreve på i alt nom. 6.494.600 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

GENERELT

Årsregnskabet for OUS Bolig ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet G.L.J. Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.