

A/S O. Foss Fabriker Odense

Ryttergade 12, 5000 Odense C

CVR-nr. 11 75 93 94

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2018

Dirigent:

Niels Foss





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A/S O. Foss Fabriker Odense for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. november 2018
Direktion:



Jette Foss

Bestyrelse:



Niels Foss
formand



Jette Foss



Keld Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S O. Foss Fabriker Odense

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S O. Foss Fabriker Odense for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 2. november 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

A/S O. Foss Fabriker Odense
Ryttergade 12, 5000 Odense C

CVR-nr.
Hjemstedskommune
Regnskabsår

11 75 93 94
Odense
1. september 2017 - 31. august 2018

Bestyrelse

Niels Foss, formand
Jette Foss
Keld Larsen

Direktion

Jette Foss

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter ejendommen Ryttergade 12, 5000 Odense C og ejendommen Ryttergade 16, 5000 Odense C, som dels udlejes til erhverv, dels udlejes til beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdien på 37,7 mio. kr. beregnet ved et afkast på hhv. 5,6 % for Ryttergade 12 og 4,0 % for Ryttergade 16. Såfremt afkastkravet øges med 0,5 % falder værdi med 2,8 mio. kr. og såfremt afkastkravet øges med 0,5 % øges værdien med 4,3 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 468.461 kr. mod et overskud på 4.682.147 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. august 2018 udviser en egenkapital på 11.874.692 kr.

Virksomhedens resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering på selskabets ejendom på 438.567 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	1.380.665	1.703.786
2	Personaleomkostninger	-682.651	-270.363
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-30.410	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	667.604	1.433.423
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	438.567	5.000.000
	Resultat før finansielle poster	1.106.171	6.433.423
3	Finansielle indtægter	25.042	23.127
4	Finansielle omkostninger	-523.413	-446.555
	Resultat før skat	607.800	6.009.995
5	Skat af årets resultat	-139.339	-1.327.848
	Årets resultat	468.461	4.682.147
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.000.000	0
	Overført resultat	-531.539	4.682.147
		468.461	4.682.147

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver	37.675.000	37.000.000
7	Investeringsejendomme	121.632	0
	Indretning af lejede lokaler	<u>37.796.632</u>	<u>37.000.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	41.000	0
		<u>41.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.837.632</u>	<u>37.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.226.804	1.436.595
	Andre tilgodehavender	45.162	10.814
	Periodeafgrænsningsposter	26.268	26.134
		<u>1.298.234</u>	<u>1.473.543</u>
	Likvide beholdninger	631.496	384
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.929.730</u>	<u>1.473.927</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>39.767.362</u></u>	<u><u>38.473.927</u></u>

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	1.200.000	1.200.000
	Overført resultat	10.674.692	11.206.231
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	<u>11.874.692</u>	<u>12.406.231</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.932.014	3.792.675
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.932.014</u>	<u>3.792.675</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.146.188	17.018.374
	Deposita	1.001.794	597.611
	Anden gæld	0	1.265.027
		<u>23.147.982</u>	<u>18.881.012</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	237.051	0
	Gæld til banker	0	1.280.013
	Anden gæld	575.623	2.113.996
		<u>812.674</u>	<u>3.394.009</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.960.656</u>	<u>22.275.021</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>39.767.362</u></u>	<u><u>38.473.927</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. september 2016	1.200.000	6.524.084	0	7.724.084
Overført via resultatdisponering	0	4.682.147	0	4.682.147
Egenkapital				
1. september 2017	1.200.000	11.206.231	0	12.406.231
Overført via resultatdisponering	0	-531.539	0	-531.539
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	1.000.000	1.000.000
Egenkapital 31. august 2018	1.200.000	10.674.692	0	11.874.692

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S O. Foss Fabriker Odense for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Ejendommene består af en kombination af boligejendomme og erhvervsjendomme, hvor boliglejen udgør ca. 30 % af den samlede leje. Der er anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 5,4 % mod 5,46 % i 2016/2017. Boligdelen er mindre i 2017/2018 afledt af konvertering af boliglejemaal.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på selskabets grunde og bygninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	680.000	259.363
Andre omkostninger til social sikring	2.651	0
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>11.000</u>
	<u>682.651</u>	<u>270.363</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>25.042</u>	<u>23.127</u>
	<u>25.042</u>	<u>23.127</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	17.500	11.978
Renteomkostninger bank og renteswap	128.560	112.459
Renteomkostninger realkreditinstitutter	376.798	322.118
Renter, iøvrigt	<u>555</u>	<u>0</u>
	<u>523.413</u>	<u>446.555</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>139.339</u>	<u>1.327.848</u>
	<u>139.339</u>	<u>1.327.848</u>

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. september 2017	19.411.984	0	19.411.984
Tilgang i årets løb	236.433	152.042	388.475
Kostpris 31. august 2018	19.648.417	152.042	19.800.459
Opskrivninger 1. september 2017	17.588.016	0	17.588.016
Årets opskrivning	438.567	0	438.567
Opskrivninger 31. august 2018	18.026.583	0	18.026.583
Årets afskrivninger	0	30.410	30.410
Af- og nedskrivninger 31. august 2018	0	30.410	30.410
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018	37.675.000	121.632	37.796.632

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende x år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det vægtede gennemsnitlige afkastkrav på 5,4 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 37.675.000 pr. 31/08 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det vægtede gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 2.769.510. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.283.709 kr.

Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018

Noter

8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.200.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af gæld til realkreditinstitutter forfalder 237 tkr. indenfor 1 år, 4.941 tkr. indenfor 2-5 år og 17.462 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Anden gæld under langfristede gældsforpligtelser omfatter deposita. Depositata forventes ikke at forfalde til betaling.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er stillet ejerpantebrev for i alt 2.300 t.kr. og skadeløsbrev for i alt 2.800 t.kr.

12 Nærtstående parter

A/S O. Foss Fabriker Odense's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
OFO Holding ApS	Vestre Strandvej 42 9990 Skagen	Kapitalbesiddelse

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
OFO Holding ApS	Vestre Strandvej 42 9990 Skagen
Kristian Foss ApS	Vestre Strandvej 42 9990 Skagen