

ØG 13 Ejendomme ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 31 27 50 08



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. december 2016

Som dirigent:



.....

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for ØG 13 Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 18. november 2016

Direktion:



Anette Kjærulff Nielsen



Orla Dambo

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ØG 13 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ØG 13 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review- konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. november 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therklidsen
statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ØG 13 Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	31 27 50 08
Stiftet	13. februar 2008
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på 341.845 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 4.738.940 kr. Selskabets ledelse anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer for det kommende år et resultat på niveau med 2015/16.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.167.236	3.028.451
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	0
	Resultat før finansielle poster	167.236	3.028.451
2	Finansielle indtægter	283.900	251.320
3	Finansielle omkostninger	-889.399	-1.236.414
	Resultat før skat	-438.263	2.043.357
	Skat af årets resultat	96.418	-393.413
	Årets resultat	-341.845	1.649.944
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-341.845	1.649.944
		-341.845	1.649.944

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	31.000.000	32.000.000
		<u>31.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.502.724	0
	Andre tilgodehavender	12.626	14.000.536
	Periodeafgrænsningsposter	3.883	21.842
		<u>11.519.233</u>	<u>14.022.378</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.959</u>	<u>575.001</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.532.192</u>	<u>14.597.379</u>
	AKTIVER I ALT	<u>42.532.192</u>	<u>46.597.379</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.613.940	4.955.785
	Egenkapital i alt	<u>4.738.940</u>	<u>5.080.785</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.185.654	1.282.072
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.185.654</u>	<u>1.282.072</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	35.800.000	37.600.000
		<u>35.800.000</u>	<u>37.600.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	800.000	800.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.598	7.499
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	300.393
	Skyldig selskabsskat	0	272.788
	Anden gæld	0	1.253.842
		<u>807.598</u>	<u>2.634.522</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.607.598</u>	<u>40.234.522</u>
	PASSIVER I ALT	<u>42.532.192</u>	<u>46.597.379</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	3.305.841	3.430.841
Årets resultat	0	1.649.944	1.649.944
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	4.955.785	5.080.785
Årets resultat	0	-341.845	-341.845
Egenkapital 30. september 2016	125.000	4.613.940	4.738.940

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØG 13 Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendommenes driftsudgifter, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder 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 administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet 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. 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 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, 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.847
Andre finansielle indtægter	283.900	243.473
	<u>283.900</u>	<u>251.320</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.531	0
Andre finansielle omkostninger	867.868	1.236.414
	<u>889.399</u>	<u>1.236.414</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2015	32.145.591
Kostpris 30. september 2016	32.145.591
Værdireguleringer 1. oktober 2015	-145.591
Årets opskrivning	-1.000.000
Værdireguleringer 30. september 2016	-1.145.591
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>31.000.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.600 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Investeringsselskabet OD ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 36.600 t.kr. , er der afgivet ejerpant i investeringsejendomme med ialt 41.000 t.kr. Pantet omfatter de indregnede investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 31.000 t.kr.