

ØG 13 Ejendomme ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10T, st.th, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 31 27 50 08

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2019

Dirigent:

.....
Anette Kjærulff Nielsen



Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019 | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ØG 13 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 12. december 2019
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 2018 - 30. september 2019 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 12. december 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsautoriseret revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | ØG 13 Ejendomme ApS |
| Adresse, postnr., by | c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10T, st.th, 8270 Højbjerg |
| CVR-nr. | 31 27 50 08 |
| Stiftet | 13. februar 2008 |
| Hjemstedskommune | Aarhus Kommune |
| Regnskabsår | 1. oktober 2018 - 30. september 2019 |
| Direktion | Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo |

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 2018/19 udviser et underskud på 1.107.693 kr. mod et overskud på 111.227 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 861.471 kr. Årets resultat er påvirket af en dagsværdiregulering på -1.846.880 og anses af ledelsen som tilfredsstillende samlet set med henvisning til positiv nettooverskud.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2018/19 | 2017/18 |
|------|--|-------------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.146.788 | 592.732 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -1.846.880 | 129.887 |
| | Resultat før finansielle poster | -700.092 | 722.619 |
| 2 | Finansielle indtægter | 113.524 | 131.025 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -833.569 | -711.028 |
| | Resultat før skat | -1.420.137 | 142.616 |
| | Skat af årets resultat | 312.444 | -31.389 |
| | Årets resultat | <u>-1.107.693</u> | <u>111.227</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -1.107.693 | 111.227 |
| | | <u>-1.107.693</u> | <u>111.227</u> |

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

| Note | kr. | 2018/19 | 2017/18 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 5 | Investeringsejendomme | 28.500.000 | 30.200.000 |
| | | <u>28.500.000</u> | <u>30.200.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>28.500.000</u> | <u>30.200.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 12.500 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6.033.411 | 5.598.468 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 39.663 |
| | | <u>6.033.411</u> | <u>5.650.631</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>6.033.411</u> | <u>5.650.631</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>34.533.411</u></u> | <u><u>35.850.631</u></u> |

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

| Note | kr. | 2018/19 | 2017/18 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 736.471 | 1.844.164 |
| | Egenkapital i alt | 861.471 | 1.969.164 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 793.375 | 784.400 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 793.375 | 784.400 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til banker | 29.387.500 | 31.200.000 |
| | | 29.387.500 | 31.200.000 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.812.500 | 800.000 |
| | Gæld til banker | 782.382 | 467.580 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 219.626 | 216.475 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 200.000 | 0 |
| | Anden gæld | 476.557 | 413.012 |
| | | 3.491.065 | 1.897.067 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 32.878.565 | 33.097.067 |
| | PASSIVER I ALT | 34.533.411 | 35.850.631 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**Egenkapitalopgørelse**

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2017 | 125.000 | 1.732.937 | 1.857.937 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 111.227 | 111.227 |
| Egenkapital 1. oktober 2018 | 125.000 | 1.844.164 | 1.969.164 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -1.107.693 | -1.107.693 |
| Egenkapital 30. september 2019 | 125.000 | 736.471 | 861.471 |

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØG 13 Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter i form af husleje indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendommenes drift og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én 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

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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

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.

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

| kr. | 2018/19 | 2017/18 |
|---|----------------|-------------------------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 113.524 | 131.025 |
| | <u>113.524</u> | <u>131.025</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 200.000 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 633.569 | 711.028 |
| | <u>833.569</u> | <u>711.028</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Investeringssejendomme |
| Kostpris 1. oktober 2018 | | 34.221.662 |
| Tilgang i årets løb | | 146.880 |
| Kostpris 30. september 2019 | | <u>34.368.542</u> |
| Opskrivninger 1. oktober 2018 | | -4.021.662 |
| Årets regulering | | -1.846.880 |
| Opskrivninger 30. september 2019 | | <u>-5.868.542</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019 | | <u>28.500.000</u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 Investeringsejendomme

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

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

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Dagsværdien er baseret på følgende centrale forudsætninger:

- ▶ Afkastkravet udgør ca. 6,5%

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 22.138 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 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.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 31.200 t.kr. , er der afgivet ejerpant i investeringsejendomme for i alt 41.000 t.kr. Pantet omfatter de indregnede investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 28.500 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Orla Dambo

Direktion

På vegne af: ØG 13 Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-12-13 12:48:06Z

NEM ID 

Anette Kjærulff Nielsen

Direktion

På vegne af: ØG 13 Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-12-13 13:52:55Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-12-13 14:48:32Z

NEM ID 

Anette Kjærulff Nielsen

Dirigent

På vegne af: ØG 13 Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-12-13 15:04:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5HHQB-UGT03-WJYT3-MGFHA-FFJ3V-ND73L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>