

ØG 13 Ejendomme ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10S, 1.th, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 31 27 50 08

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

23/12-17

Dirigent



.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ØG 13 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 22. november 2017

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 2016 - 30. september 2017 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 22. november 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ØG 13 Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10S, 1.th, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	31 27 50 08
Stiftet	13. februar 2008
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
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 2016/17 udviser et underskud på 2.881.003 kr. mod et underskud på 341.845 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 1.857.937 kr. Selskabets ledelse anser årets resultat som værende utilfredsstillende.

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 positivt resultat.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-64.542	1.167.236
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.005.958	-1.000.000
	Resultat før finansielle poster	-3.070.500	167.236
2	Finansielle indtægter	137.273	283.900
3	Finansielle omkostninger	-760.365	-889.399
	Resultat før skat	-3.693.592	-438.263
	Skat af årets resultat	812.589	96.418
	Årets resultat	<u>-2.881.003</u>	<u>-341.845</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.881.003	-341.845
		<u>-2.881.003</u>	<u>-341.845</u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	29.000.000	31.000.000
		<u>29.000.000</u>	<u>31.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>31.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.807.265	11.502.724
	Andre tilgodehavender	136.508	12.626
	Periodeafgrænsningsposter	3.883	3.883
		<u>6.960.156</u>	<u>11.519.233</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>12.959</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.960.156</u>	<u>11.532.192</u>
	AKTIVER I ALT	<u>35.960.156</u>	<u>42.532.192</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.732.937	4.613.940
	Egenkapital i alt	<u>1.857.937</u>	<u>4.738.940</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	392.333	1.185.654
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>392.333</u>	<u>1.185.654</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	32.000.000	35.800.000
		<u>32.000.000</u>	<u>35.800.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	800.000	800.000
	Gæld til banker	326.960	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	397.681	7.598
	Anden gæld	185.245	0
		<u>1.709.886</u>	<u>807.598</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.709.886</u>	<u>36.607.598</u>
	PASSIVER I ALT	<u>35.960.156</u>	<u>42.532.192</u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	4.955.785	5.080.785
Overført, jf. resultatdisponering	0	-341.845	-341.845
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	4.613.940	4.738.940
Overført, jf. resultatdisponering	0	-2.881.003	-2.881.003
Egenkapital 30. september 2017	125.000	1.732.937	1.857.937

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØG 13 Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Generelt om indregning og måling

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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/bruttotab

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.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	137.273	0
Andre finansielle indtægter	0	283.900
	<u>137.273</u>	<u>283.900</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	21.531
Andre finansielle omkostninger	760.365	867.868
	<u>760.365</u>	<u>889.399</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringssejendomme
kr.		<u>domme</u>
Kostpris 1. oktober 2016		32.145.591
Tilgang i årets løb		1.005.958
		<u>33.151.549</u>
Kostpris 30. september 2017		33.151.549
Opskrivninger 1. oktober 2016		-1.145.591
Årets opskrivning		-3.005.958
		<u>-4.151.549</u>
Opskrivninger 30. september 2017		-4.151.549
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		<u>29.000.000</u>

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

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som vurderes til ca. 7%. Værdiansættelsen er vurderet som en samlet projektkalkulation med reduktion af estimerede opførelsesudgifter.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.800 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Investeringselskabet 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, 32.800 t.kr. , er der afgivet ejerpant i investeringsejendomme med ialt 42.000 t.kr. Pantet omfatter de indregnede investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 29.000 t.kr.