

# Øg 13 Ejendomme ApS

Axel Gruhns Vej 10 T st th, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 31 27 50 08

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.03.24

Anette Kjærulff Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Øg 13 Ejendomme ApS  
c/o Boax Ejendomme  
Axel Gruhns Vej 10 T st th  
8270 Højbjerg  
Hjemsted: Højbjerg  
CVR-nr.: 31 27 50 08  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Anette Kjærulff Nielsen  
Orla Dambo

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Øg 13 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 25. marts 2024

**Direktionen**

Anette Kjærulff Nielsen

Orla Dambo

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Øg 13 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Øg 13 Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. marts 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32736

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 94.326 mod DKK 532.146 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.297.392.

## Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.775.564</b>	<b>1.424.273</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-246.500	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.529.064</b>	<b>1.424.273</b>
2	Finansielle indtægter	96.020	106.763
	Finansielle omkostninger	-1.504.153	-848.798
	<b>Resultat før skat</b>	<b>120.931</b>	<b>682.238</b>
	Skat af årets resultat	-26.605	-150.092
	<b>Årets resultat</b>	<b>94.326</b>	<b>532.146</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	94.326	532.146
	<b>I alt</b>	<b>94.326</b>	<b>532.146</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	27.500.000	27.500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.500.000</b>	<b>27.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.500.000</b>	<b>27.500.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.643
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.931.915	5.299.158
	Andre tilgodehavender	5.143	41.213
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.937.058</b>	<b>5.343.014</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.299.655</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.236.713</b>	<b>5.343.014</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.736.713</b>	<b>32.843.014</b>



		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.172.392	2.078.066
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.297.392</b>	<b>2.203.066</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.248.162	1.221.557
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.248.162</b>	<b>1.221.557</b>
3	Gæld til kreditinstitutter	25.850.000	27.550.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.850.000</b>	<b>27.550.000</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.700.000	1.250.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	14.987
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.633	13.500
	Deposita	505.844	468.663
	Selskabsskat	0	12.862
	Anden gæld	99.682	108.379
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.341.159</b>	<b>1.868.391</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.191.159</b>	<b>29.418.391</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>31.736.713</b>	<b>32.843.014</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egen
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23			
Saldo pr. 01.10.22	125.000	2.078.066	2.2
Forslag til resultatdisponering	0	94.326	
Saldo pr. 30.09.23	125.000	2.172.392	2.2

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
--	----------------	----------------

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

### 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	96.020	106.763
---	--------	---------

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til kreditinstitutter	1.700.000	21.300.000	27.550.000	28.800.000
I alt	1.700.000	21.300.000	27.550.000	28.800.000

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendom
Dagsværdi pr. 30.09.23	27.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-246.500

##### Investeringssejendomme

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

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder m.v.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på følgende centrale forudsætninger:

- Selskabets investeringsejendom er beliggende i vestjylland.
- Ejendommen forventes 100 % udlejet
- Afkastkravet udgør 7,5 % (2021/22: 7,0 %)

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

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 27.500 pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.DKK 830. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 955.

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, t.DKK 27.550, er der afgivet ejerpant i investeringsejendomme for i alt t.DKK 41.000. Pantet omfatter de indregnede investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.DKK 27.500.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelses-



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.