

ØG 13 Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 31 27 50 08

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2021

Dirigent:

.....
Anette Kjærulff Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ØG 13 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 14. december 2021
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 2020 - 30. september 2021 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 14. december 2021
EY 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 2020 - 30. september 2021
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 2020/21 udviser et overskud på 867.119 kr. mod et underskud på 57.670 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på 1.670.920 kr. Ledelsen anser i øvrigt årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har ikke været påvirket af Covid-19 i regnskabsåret.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	1.788.425	1.594.818
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.000.000
	Resultat før finansielle poster	1.788.425	594.818
2	Finansielle indtægter	122.614	122.679
3	Finansielle omkostninger	-799.348	-791.433
	Resultat før skat	1.111.691	-73.936
	Skat af årets resultat	-244.572	16.266
	Årets resultat	<u>867.119</u>	<u>-57.670</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	867.119	-57.670
		<u>867.119</u>	<u>-57.670</u>

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	27.500.000	27.500.000
		<u>27.500.000</u>	<u>27.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.500.000</u>	<u>27.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.354.895	6.217.852
	Andre tilgodehavender	16.037	0
		<u>5.370.932</u>	<u>6.217.852</u>
	Likvide beholdninger	<u>163.091</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.534.023</u>	<u>6.217.852</u>
	AKTIVER I ALT	<u>33.034.023</u>	<u>33.717.852</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.545.920	678.801
	Egenkapital i alt	<u>1.670.920</u>	<u>803.801</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.084.327	838.871
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.084.327</u>	<u>838.871</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	28.800.000	28.132.705
		<u>28.800.000</u>	<u>28.132.705</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	800.000	2.150.000
	Gæld til banker	0	505.127
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.501	12.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	400.000
	Anden gæld	666.275	875.348
		<u>1.478.776</u>	<u>3.942.475</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.278.776</u>	<u>32.075.180</u>
	PASSIVER I ALT	<u>33.034.023</u>	<u>33.717.852</u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	736.471	861.471
Overført via resultatdisponering	0	-57.670	-57.670
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	678.801	803.801
Overført via resultatdisponering	0	867.119	867.119
Egenkapital 30. september 2021	125.000	1.545.920	1.670.920

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØG 13 Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Det er tilvalgt at vise egenkapitalopgørelse og note på materielle anlægsaktiver.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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).

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 2020 - 30. september 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	122.614	122.679
	<u>122.614</u>	<u>122.679</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	200.000	200.000
Andre finansielle omkostninger	599.348	591.433
	<u>799.348</u>	<u>791.433</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020		34.368.542
Kostpris 30. september 2021		<u>34.368.542</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020		-6.868.542
Opskrivninger 30. september 2021		<u>-6.868.542</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021		<u>27.500.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

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 opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. 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

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Dagsværdien er baseret på følgende centrale forudsætninger:

- ▶ Afkastkravet udgør 7 %

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

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 27.500 t.kr. pr. 30. september 2021. 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 923 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.002 t.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 22.950 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	27.500.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	0
Dagsværdiniveau	3

8 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.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 29.600 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 2021 udgør 27.500 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.”

Anette Kjærulff Nielsen

Direktion

På vegne af: ØG 13 Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-12-21 10:58:59 UTC

NEM ID 

Anette Kjærulff Nielsen

Dirigent

På vegne af: ØG 13 Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-12-21 10:58:59 UTC

NEM ID 

Orla Dambo

Direktion

På vegne af: ØG 13 Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-12-21 11:34:14 UTC

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:127425778488

IP: 83.74.xxx.xxx

2021-12-21 11:44:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TC67L-4BA24-Q4JU2-BJZ57-0AWLT-GLJG6

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 tidsstempelt 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>