

---

# ***OxyGuard Ejendomme ApS***

Farum Gydevej 64, 3520 Farum

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 86 10 79

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2018

Hans-Christian Kromand  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for OxyGuard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 30. november 2018

## Direktion

Hans-Christian Kromand

## Bestyrelse

Louise Rason Broby Petersen  
formand

Ellen-Margrethe Nissen

Hans-Christian Kromand

Paw Allan Tinghus Petersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i OxyGuard Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OxyGuard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 30. november 2018

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Blom

statsautoriseret revisor

mne32797

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	OxyGuard Ejendomme ApS Farum Gydevej 64 3520 Farum  CVR-nr.: 33 86 10 79 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Furesø
<b>Kapitalejer</b>	OxyGuard Holding ApS, Furesø
<b>Bestyrelse</b>	Louise Rason Broby Petersen, formand Ellen-Margrethe Nissen Hans-Christian Kromand Paw Allan Tinghus Petersen
<b>Direktion</b>	Hans-Christian Kromand
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

OxyGuard Ejendomme ApS er et ejendomsselskab. Selskabets aktiviteter består udelukkende af at eje, administrere og drive fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 117.609, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 3.790.639.

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.652.780</b>	<b>2.588.920</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-1.237.193	-353.388
Andre driftsomkostninger		<u>-47.030</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	2	<b>1.368.557</b>	<b>2.235.532</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.252.618</u>	<u>-996.324</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>115.939</b>	<b>1.239.208</b>
Skat af årets resultat	4	<u>1.670</u>	<u>-311.609</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>117.609</u></b>	<b><u>927.599</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>117.609</u>	<u>927.599</u>
		<b><u>117.609</u></b>	<b><u>927.599</u></b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		28.519.365	34.267.326
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		175.556	60.283
Materielle anlægsaktiver under udførelse		5.750.000	6.676.505
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>34.444.921</b>	<b>41.004.114</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.444.921</b>	<b>41.004.114</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	150.161
Andre tilgodehavender		257.362	309.885
<b>Tilgodehavender</b>		<b>257.362</b>	<b>460.046</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>727.045</b>	<b>147.928</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>984.407</b>	<b>607.974</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.429.328</b>	<b>41.612.088</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		0	907.040
Overført resultat		3.710.639	2.685.990
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.790.639</b>	<b>3.673.030</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.146.586	2.175.524
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.146.586</b>	<b>2.175.524</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.467.896	19.282.837
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>15.467.896</b>	<b>19.282.837</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	773.891	799.113
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.950.290	14.072.453
Selskabsskat		1.027.268	147.620
Anden gæld		1.272.758	1.461.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.024.207</b>	<b>16.480.697</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.492.103</b>	<b>35.763.534</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.429.328</b>	<b>41.612.088</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	80.000	907.040	2.685.990	3.673.030
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-907.040	907.040	0
Årets resultat	0	0	117.609	117.609
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>3.710.639</b>	<b>3.790.639</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	310.688	353.388
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	926.505	0
	<u><b>1.237.193</b></u>	<u><b>353.388</b></u>
Der specificeres således:		
Bygninger	252.961	312.961
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	57.727	40.427
Bygninger	926.505	0
	<u><b>1.237.193</b></u>	<u><b>353.388</b></u>
<b>2 Særlige poster</b>		
Nedskrivninger på anlægsaktiver	926.505	0
	<u><b>926.505</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	499.791	525.299
Andre finansielle omkostninger	752.827	471.025
	<u><b>1.252.618</b></u>	<u><b>996.324</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.027.268	147.620
Årets udskudte skat	-1.028.938	163.989
	<u><b>-1.670</b></u>	<u><b>311.609</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	34.406.271	202.135	6.676.505
Tilgang i årets løb	85.000	173.000	0
Afgang i årets løb	-4.749.600	0	0
Kostpris 30. juni	<u>29.741.671</u>	<u>375.135</u>	<u>6.676.505</u>
Opskrivninger 1. juli	1.250.400	0	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-1.250.400	0	0
Opskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.389.345	141.852	0
Årets nedskrivninger	0	0	926.505
Årets afskrivninger	252.961	57.727	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-420.000	0	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>1.222.306</u>	<u>199.579</u>	<u>926.505</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>28.519.365</u></b>	<b><u>175.556</u></b>	<b><u>5.750.000</u></b>

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 800 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.415.625	14.538.090
Mellem 1 og 5 år	<u>3.052.271</u>	<u>4.744.747</u>
Langfristet del	15.467.896	19.282.837
Inden for 1 år	<u>773.891</u>	<u>799.113</u>
	<b><u>16.241.787</u></b>	<b><u>20.081.950</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	36.955.355	40.943.831
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt kr. 62.980.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	36.955.355	40.943.831

### Eventualforpligtelser

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for alt mellemværende søstervirksomheden OxyGuard International A/S har med Jyske Bank. Gælden udgør 30. juni 2018 kr. 0.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for OxyGuard Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OxyGuard Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Dette svarer til lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til driften af ejendommen samt administration.

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	100 år
Tekniske installationer mv.	10 - 20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.