

Ozy Ejendomme ApS

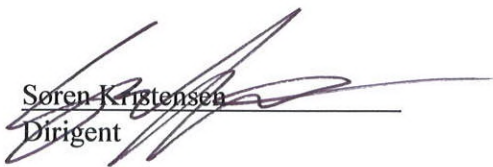
Vestergade 63, 2., 5000 Odense C

Årsrapport for

2015

CVR. nr. 35 82 94 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. maj 2016


Søren Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger og ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ozy Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

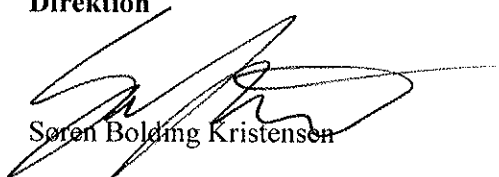
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 20. maj 2016

Direktion



Søren Bolding Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ozy Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ozy Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

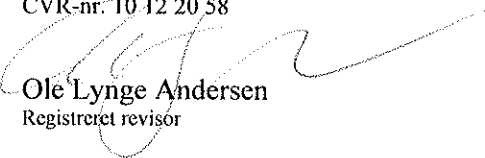
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Middelfart, den 30. maj 2016

Lillebælt Revision

Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10 12 20 58


Ole Lyng Andersen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ozy Ejendomme ApS
Vestergade 63, 2.
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 82 94 07
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
2. regnskabsår

Direktion

Søren Bolding Kristensen

Revision

Lillebælt Revision Registreret Revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart

Bankforbindelse

Danske Bank A/S
Finanscenter Fyn
Albani Torv 2
5000 Odense C

Advokatforbindelse

HjulmandKaptain
Nørrebrogade 34
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Resultatet i selskabet er som forventet, under hensyntagen til at selskabet har ekspanderet i året, hvor der er købt yderligere ejendomme.

Resultatet for året er negativt, da omkostningerne i forbindelse med køb af ejendommene, opstart og finansiering overstiger lejeindtægterne for de måneder ejendommene har været ejet af selskabet.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til datoen for årsrapportens underskrivelse ikke indtrådt begivenheder, som kunne have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ozy Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 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 de fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at de 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet har sammendraget posterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger i resultatopgørelsen og i stedet indført posten "Bruttofortjeneste".

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småanskaffelser samt aktiver med begrænset levetid indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivninger på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>2015</u>	Note	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	310.828		-36.011
Afskrivninger	-118.304		-13.512
Resultat af primær drift	192.524		-49.523
Finansieringsindtægter	1		1
Finansieringsudgifter	-236.062	1	-49.675
Finansiering netto	-236.061		-49.674
Resultat før skat	-43.537		-99.197
Skat af årets resultat	8.600	2	19.105
Årets resultat	-34.937		-80.092
Årets resultat foreslås anvendt således:			
Overføres til næste år	-34.937		-80.092
	-34.937		-80.092

Balance**Aktiver**

	<u>31/12 2015</u>	Note	<u>31/12 2014</u>
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	20.589.480	3	6.040.056
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.589.480</u>		<u>6.040.056</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.589.480</u>		<u>6.040.056</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.875		0
Tilgodehavende selskabsskat	0	4	12.505
Aktiveret udskudt skat	15.200	5	6.600
Andre tilgodehavender	25.353		100.381
Periodeafgrænsningsposter	<u>12.163</u>		<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>56.591</u>		<u>119.486</u>
Likvide beholdninger	<u>379.977</u>		<u>9.645</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>436.568</u>		<u>129.131</u>
Aktiver i alt	<u>21.026.048</u>		<u>6.169.187</u>

Balance**Passiver**

	<u>31/12 2015</u>	Note	<u>31/12 2014</u>
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	6	50.000
Overført resultat	-115.029	7	-80.092
Egenkapital i alt	<u>-65.029</u>		<u>-30.092</u>
 Gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.728.820</u>	8	<u>4.651.752</u>
Langfristet gæld i alt	<u>15.728.820</u>		<u>4.651.752</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	301.256		130.365
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.133		2.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.601.856		1.316.612
Anden gæld	<u>439.012</u>		<u>97.750</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>5.362.257</u>		<u>1.547.527</u>
Gæld i alt	<u>21.091.077</u>		<u>6.199.279</u>
 Passiver i alt	<u>21.026.048</u>		<u>6.169.187</u>

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

9

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansieringsudgifter		
Renter, tilknyttede virksomheder	43.349	4.266
Renter i øvrigt	192.713	45.409
	<u>236.062</u>	<u>49.675</u>
2. Skat		
Skat af årets resultat	0	-12.505
Udskudt skat af årets resultat	-8.600	-6.600
Skat af årets resultat i alt	<u>-8.600</u>	<u>-19.105</u>
3. Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	6.053.568	0
Årets tilgang	14.667.728	6.053.568
Anskaffelsessum ultimo	<u>20.721.296</u>	<u>6.053.568</u>
Afskrivninger primo	63.322	0
Årets afskrivninger	-195.138	-13.512
Afskrivninger ultimo	<u>-131.816</u>	<u>-13.512</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.589.480</u>	<u>6.040.056</u>
4. Tilgodehavende selskabsskat		
Saldo primo	12.505	0
Betalt skat	-12.505	0
Tilgodehavende vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	12.505
Tilgodehavende selskabsskat i alt	<u>0</u>	<u>12.505</u>
5. Aktiveret udskudt skat		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo primo	6.600	0
Regulering af udskudt skat	<u>8.600</u>	<u>6.600</u>
Udskudt skat i alt	<u>15.200</u>	<u>6.600</u>
6. Selskabskapital		
Saldo primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
7. Overført resultat		
Saldo primo	-80.092	0
Overført ifølge resultatfordeling	<u>-34.937</u>	<u>-80.092</u>
	<u>-115.029</u>	<u>-80.092</u>
8. Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i alt	16.030.076	4.782.117
Andel af gæld, der forfalder inden 1 år	<u>-301.256</u>	<u>-130.365</u>
	<u>15.728.820</u>	<u>4.651.752</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.367.820</u>	<u>4.110.649</u>

Noter

9. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 4.630 til Nykredit er der givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på tkr. 5.925.

Til sikkerhed for priorietsgæld tkr. 6.219 til Nykredit er der givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på tkr. 7.792.

Til sikkerhed for priorietsgæld tkr. 5.295 til Nykredit er der givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på tkr. 6.698.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i obligatorisk national sambeskatning og hæfter for skat af den samlede sambeskatningsindkomst. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for moderselskabet Opus Holding ApS.