



Tlf.: 87 10 63 00
 randers@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Thors Bakke 4, 2.
 DK-8900 Randers C
 CVR-nr. 20 22 26 70

ØB 22 EJENDOMSSELSKAB APS
ØSTRE BOULEVARD 22, 8930 RANDERS NØ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 29. juni 2021

Erik Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ØB 22 Ejendomsselskab ApS Østre Boulevard 22 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 37 82 49 41 Stiftet: 24. juni 2016 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	vestjyskBANK St. Voldgade 4 8900 Randers C
Advokat	Torsten Viborg Pedersen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for ØB 22 Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 5. maj 2021

Direktion:

Erik Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i ØB 22 Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ØB 22 Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 5. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		305.398	322.757
Af- og nedskrivninger.....		-99.598	-68.991
DRIFTSRESULTAT		205.800	253.766
Andre finansielle indtægter.....		534	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-144.286	-166.277
RESULTAT FØR SKAT		62.048	87.489
Skat af årets resultat.....	2	-8.071	-19.403
ÅRETS RESULTAT		53.977	68.086
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	65.000
Overført resultat.....		53.977	3.086
I ALT		53.977	68.086

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		4.496.163	3.562.955
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.496.163	3.562.955
ANLÆGSAKTIVER.....		4.496.163	3.562.955
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		63.988	0
Udskudte skatteaktiver.....		21.848	14.669
Andre tilgodehavender.....		44.955	187.588
Tilgodehavender.....		130.791	202.257
Likvide beholdninger.....		741.546	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		872.337	202.257
AKTIVER.....		5.368.500	3.765.212
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		284.766	230.789
Forslag til udbytte.....		0	65.000
EGENKAPITAL.....		334.766	345.789
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.224.583	1.845.971
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.224.583	1.845.971
Gældsbreve.....		1.178.001	1.178.001
Prioritetsgæld.....		168.600	106.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	53.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.093	10.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		172.857	68.233
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		229.900	89.438
Selskabsskat.....		15.250	34.072
Anden gæld.....		28.450	34.685
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.809.151	1.573.452
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.033.734	3.419.423
PASSIVER.....		5.368.500	3.765.212
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	230.789	65.000	345.789
Forslag til resultatdisponering.....		53.977		53.977
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-65.000	-65.000
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	284.766	0	334.766

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note		
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.552	1.997	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	138.734	164.280			
	144.286	166.277			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	15.250	34.072	2		
Regulering af udskudt skat.....	-7.179	-14.669			
	8.071	19.403			
Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. januar 2020.....		3.720.536			
Tilgang.....		1.032.805			
Kostpris 31. december 2020.....		4.753.341			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		157.580			
Årets afskrivninger		99.598			
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		257.178			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		4.496.163			
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	4
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	0	0	1.178.001	0	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.393.183	168.600	2.769.000	1.951.971	
	3.393.183	168.600	3.947.001	1.951.971	
Eventualposter mv.				5	
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ØB22HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Selskabet har stillet ejerpantebrev 1.200 tkr. til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.			
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ØB 22 Ejendomsselskab ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

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 den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	1.450.000

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.