

# OGEL Invest ApS

Tostrupvej 56  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/03/2020**

---

**Mads Rinke Kristensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 6 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 7  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Noter .....                    | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

OGEL Invest ApS  
Tostrupvej 56  
8800 Viborg

CVR-nr: 38378473  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET  
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th  
8620 Kjellerup  
DK Danmark

CVR-nr: 30905652  
P-enhed: 1013665741

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for OGEL Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 30/03/2020

## Direktion

Mads Rinke Kristensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i OGEL Invest ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for OGEL Invest ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter balancen pr. 31. december 2019 for OGEL Invest ApS og resultatopgørelse for regnskabsåret 2019 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafleggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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.

Kjellerup, 30/03/2020

Ib Rohde , mne1246  
registreret revisor  
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET  
REVISIONSVIRKSOMHED  
CVR: 30905652

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i udlejning af ejendomme og investering heraf og hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat er tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kr.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

## 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Omregning af 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsudgifter ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsudgifter ejendomme omfatter omkostninger til drift af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).



## BALANCEN

### *ANLÆGSAKTIVER*

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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

### *OMSÆTNINGSAKTIVER*

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående.

### *PASSIVER*

#### **Gældsforpligtelser**

Realkreditgæld er målt til pantebrevsrestgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominel restgæld.

#### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

|   | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                                |      | <b>162.404</b> | <b>103.451</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | 0              | 3.550          |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>162.404</b> | <b>107.001</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                      |      | 325.729        | 229.126        |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      | -64.112        | -53.804        |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>424.021</b> | <b>282.323</b> |
| Skat af årets resultat .....  |      | -86.850        | -61.872        |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>337.171</b> | <b>220.451</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....                   |      | 0              | 0              |
| Overført resultat .....   |      | 337.171        | 220.451        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>337.171</b> | <b>220.451</b> |

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |      | 4.200.000        | 2.600.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>4.200.000</b> | <b>2.600.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |      | <b>4.200.000</b> | <b>2.600.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |      | 2.471            | 3.750            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |      | <b>2.471</b>     | <b>3.750</b>     |
| Likvide beholdninger .....                         |      | 35.972           | 62.674           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |      | <b>38.443</b>    | <b>66.424</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |      | <b>4.238.443</b> | <b>2.666.424</b> |

# Balance 31. december 2019

## Passiver

|   | Note     | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat .....   |          | 524.696          | 187.525          |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>574.696</b>   | <b>237.525</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 122.000          | 50.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>122.000</b>   | <b>50.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 2.401.646        | 1.661.798        |
| Gæld til banker .....   |          | 428.102          | 182.259          |
| Ansvarlig lånekapital .....   |          | 540.000          | 440.000          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>1</b> | <b>3.369.748</b> | <b>2.284.057</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 49.194           | 22.000           |
| Gæld til banker .....   |          | 33.000           | 18.000           |
| Skyldig selskabsskat .....  |          | 14.850           | 3.872            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 74.955           | 50.970           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>171.999</b>   | <b>94.842</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>3.541.747</b> | <b>2.378.899</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>4.238.443</b> | <b>2.666.424</b> |

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                   | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld    | 2.450.840                   | 49.194                    | 2.401.646                   | 2.182.820                     |
| Kreditinstitutter | 461.102                     | 33.000                    | 428.102                     | 292.000                       |
|                   | <b>2.911.942</b>            | <b>82.194</b>             | <b>2.829.748</b>            | <b>2.474.820</b>              |

### Ansvarlig lånekapital

Lånet er ansvarligt og træder tilbage for alle låntagers kreditorer, og lånet fyldestgøres i tilfælde af låntagers opløsning efter akkord, betalingsstandning eller konkurs efter låntagers øvrige kreditorer, men forud for låntagers kapitalejere. Lånet forrentes ikke.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tarland Capital Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er overfor realkreditinstitutter afgivet realkreditpantebrev på nom. opr. kr. 848.000.  
Der er overfor realkreditinstitutter afgivet realkreditpantebrev på nom. opr. kr. 936.000.  
Der er overfor realkreditinstitutter afgivet realkreditpantebrev på nom. opr. kr. 822.000.

Bogført værdi kr. 4.200.000

## 4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Der er benyttet en gennemsnitlig diskonteringsrente på 5,8%.  
Der er ikke taget højde for inflation.  
Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m<sup>2</sup>.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    | 2019 |
|------------------------------------|------|
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 1    |

