



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**OUTZEN EJENDOMME APS**

**MELLEMGADE 4, 9240 NIBE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. november 2017

---

Merete Outzen

**CVR-NR. 38 92 89 96**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Outzen Ejendomme ApS Mellemgade 4 9240 Nibe
	CVR-nr.: 38 92 89 96
	Stiftet: 12. september 2017
	Hjemsted: Nibe
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Merete Outzen Peter Winther Outzen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Outzen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 16. november 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Merete Outzen

\_\_\_\_\_  
Peter Winther Outzen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejerne i Outzen Ejendomme ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Outzen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 16. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet er opstået som følge af en grenspaltning i Camping Agenten ApS. Ved grenspaltningen er book value-metoden anvendt med tilbagevirkende kraft.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>630.631</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		17.617
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>648.248</b>
Andre finansielle indtægter.....		25.100
Andre finansielle omkostninger.....	1	-374.021
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>299.327</b>
Skat af årets resultat.....	2	-65.852
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>233.475</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		233.475
<b>I ALT</b> .....		<b>233.475</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	Åbnings- balance 1. oktober 2016 kr.
Investeringsejendomme under opførelse.....		1.025.020	0
Investeringsejendomme.....		8.330.000	8.261.456
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>9.355.020</b>	<b>8.261.456</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.355.020</b>	<b>8.261.456</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.801	10.323
Andre tilgodehavender.....		0	18.967
Tilgodehavende selskabsskat.....		94.527	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>102.328</b>	<b>29.290</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>102.328</b>	<b>29.290</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.457.348</b>	<b>8.290.746</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		75.000	75.000
Overført overskud.....		1.713.701	1.480.226
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.788.701</b>	<b>1.555.226</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		446.885	286.506
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>446.885</b>	<b>286.506</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.545.698	3.870.801
Banklån.....		2.275.631	683.079
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	167.172
Depositum.....		36.000	17.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.857.329</b>	<b>4.739.044</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	468.790	258.093
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.260.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.000	41.223
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		805.043	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		82.600	149.677
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.364.433</b>	<b>1.709.970</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.221.762</b>	<b>6.449.014</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.457.348</b>	<b>8.290.746</b>
 Eventualposter mv.....	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 7		
 Medarbejderforhold.....	 8		



## NOTER

	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	21.665	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	352.356	
	<b>374.021</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-94.527	
Regulering af udskudt skat.....	160.379	
	<b>65.852</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
	Investerings- ejendomme under opførelse	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2016.....	0	8.282.212
Overførsel.....	309.000	-309.000
Tilgang.....	716.020	359.927
<b>Kostpris 30. september 2017.....</b>	<b>1.025.020</b>	<b>8.333.139</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....	0	-20.756
Årets værdireguleringer.....	0	17.617
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>-3.139</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>	<b>1.025.020</b>	<b>8.330.000</b>

Investeringsejendomme er beliggende i Nibe. Ejendommene består af erhvervslejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast, og et individuelt vurderet afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 650 - 700 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 8 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. oktober 2016.....		75.000	1.480.226	1.555.226	
Forslag til årets resultatdisponering.....			233.475	233.475	
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>		<b>75.000</b>	<b>1.713.701</b>	<b>1.788.701</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.000.894	3.873.488	327.790	2.095.000	
Banklån.....	737.079	2.395.631	120.000	1.300.000	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	167.172	0	0	0	
Depositum.....	91.992	57.000	21.000	0	
	<b>4.997.137</b>	<b>6.326.119</b>	<b>468.790</b>	<b>3.395.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<p>Selskabet hæfter for søsterselskabet Camping Agenten ApS og moderselskabet Outzen Holding ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 30. september 2017 udgør i alt 1.365 tkr.</p>					
<p><b>Hæftelse i sambeskatningen</b></p> <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Outzen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.873 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 8.330 tkr.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 10.400 tkr., der giver pant i investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 9.358 tkr. Alle ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut på samlet på 3.761 tkr.</p>					
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:</p> <p>2</p>					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Outzen Ejendomme ApS for 2016/17 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 følgende regnskabspraksis.

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet er opstået som følge af en grenspaltning i Camping Agenten ApS. Ved grenspaltningen er book value-metoden anvendt med tilbagevirkende kraft.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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 administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.