

Outzen Ejendomme ApS

Industrivej 14, 9240 Nibe
CVR-nr. 38 92 89 96

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.12.18

Merete Outzen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 22

Selskabet

Outzen Ejendomme ApS
Industrivej 14
9240 Nibe
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 38 92 89 96
Stiftet: 12. september 2017
Regnskabsår: 01.10 - 30.09
2. regnskabsår

Direktion

Merete Outzen
Peter Outzen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Advokat

Advokaterne i Nibe

Modervirksomhed

Outzen Holding ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for Outzen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 5. december 2018

Direktionen

Merete Outzen

Peter Outzen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Outzen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Outzen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 5. december 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41306

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017/18	2016/17
<i>Resultat</i>		
Bruttofortjeneste	501	631
Resultat før af- og nedskrivninger	501	631
Resultat af primær drift	749	648
Finansielle poster i alt	-369	-349
Årets resultat	296	233
<i>Balance</i>		
Samlede aktiver	11.170	9.457
Egenkapital	2.085	1.789
<i>Pengestrømme</i>		
Nettopengestrømme fra:		
Driften	-322	1.008
Investeringer	-1.316	-1.076
Finansiering	1.016	1.329
Årets pengestrømme	-622	1.261

Nøgletal

2017/18 2016/17

Rentabilitet

Egenkapitalens forrentning	15%	26%
----------------------------	-----	-----

Soliditet

Egenkapitalandel	19%	19%
------------------	-----	-----

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	0	0
---------------------------	---	---

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den anvendte kapitaliseringsfaktor er fastsat i intervallet 6,00% til 8,00%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på kr. 761.637. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 296.021 mod DKK 233.475 for tiden 01.10.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.084.722.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
	501.339	630.631
Bruttofortjeneste		
Personaleomkostninger	0	0
	501.339	630.631
Resultat før dagsværdireguleringer		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	247.751	17.617
	749.090	648.248
Resultat af primær drift		
1 Finansielle indtægter	0	25.100
2 Finansielle omkostninger	-369.350	-374.021
	379.740	299.327
Resultat før skat		
3 Skat af årets resultat	-83.719	-65.852
	296.021	233.475
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	296.021	233.475
I alt	296.021	233.475

AKTIVER		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.918.524	8.330.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	1.025.020
4	Materielle anlægsaktiver i alt	10.918.524	9.355.020
	Anlægsaktiver i alt	10.918.524	9.355.020
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.568	7.801
	Tilgodehavende selskabsskat	175.720	94.527
	Andre tilgodehavender	73.462	0
	Tilgodehavender i alt	251.750	102.328
	Omsætningsaktiver i alt	251.750	102.328
	Aktiver i alt	11.170.274	9.457.348

PASSIVER		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	75.000	75.000
	Overført resultat	2.009.722	1.713.701
	Egenkapital i alt	2.084.722	1.788.701
	Hensættelser til udskudt skat	611.797	446.885
	Hensatte forpligtelser i alt	611.797	446.885
	5 Gæld til realkreditinstitutter	6.179.261	3.545.698
	5 Gæld til øvrige kreditinstitutter	696.258	2.275.631
	5 Deposita	57.000	36.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.932.519	5.857.329
	5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	410.000	468.790
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	621.674	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.431	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	292.267	805.043
	Anden gæld	165.864	82.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.541.236	1.364.433
	Gældsforpligtelser i alt	8.473.755	7.221.762
	Passiver i alt	11.170.274	9.457.348

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18		
Saldo pr. 01.10.17	75.000	1.713.701
Forslag til resultatdisponering	0	296.021
Saldo pr. 30.09.18	75.000	2.009.722

Pengestrømsopgørelse

Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets resultat	296.021	233.475
8 Reguleringer	205.318	397.156
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-68.229	21.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.431	-33.223
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-429.512	737.966
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	47.029	1.356.863
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	0	25.100
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-369.350	-374.021
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra driften	-322.321	1.007.942
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.315.753	-1.075.947
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
Pengestrømme fra investeringer	-1.315.753	-1.075.947
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	2.647.773	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	0	-127.406
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	1.658.552
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-1.631.373	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	-202.164
Pengestrømme fra finansiering	1.016.400	1.328.982
Årets samlede pengestrømme	-621.674	1.260.977
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	0	-1.260.977
Likvide beholdninger ved årets slutning	-621.674	0
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-621.674	0
I alt	-621.674	0

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	0	25.100
-------------------------	---	--------

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	23.861	21.665
Renteomkostninger i øvrigt	345.489	352.356
I alt	369.350	374.021

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-81.193	-94.527
Årets regulering af udskudt skat	164.912	160.379
I alt	83.719	65.852

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.10.17	8.333.139	1.025.020
Tilgang i året	0	1.315.753
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	2.340.773	-2.340.773
Kostpris pr. 30.09.18	10.673.912	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.17	-3.139	0
Dagsværdireguleringer i året	247.751	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.18	244.612	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	10.918.524	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 739 og et afkastkrav på 6,00% til 8,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	342.000	4.700.000	6.521.261	3.873.488
Gæld til øvrige kreditinstitutter	68.000	400.000	764.258	2.395.631
Deposita	0	57.000	57.000	57.000
I alt	410.000	5.157.000	7.342.519	6.326.119

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Outzen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.521 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.919.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0, skønnes t.DKK 0 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.919. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 10.400 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse.

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK

8. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-247.751	-17.617
Finansielle indtægter	0	-25.100
Finansielle omkostninger	369.350	374.021
Skat af årets resultat	83.719	65.852
I alt	205.318	397.156

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.