

Outzen Ejendomme ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.12.19

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
3. regnskabsår

Direktion

Merete Outzen
Peter Outzen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Advokat

Advokaterne i Nibe

Modervirksomhed

Outzen Holding ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 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. 30.09.19 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 12. november 2019

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 01.10.18 - 30.09.19 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 12. november 2019

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	2018/19	2017/18	2016/17
<i>Resultat</i>			
Bruttofortjeneste	666	501	631
Resultat før af- og nedskrivninger	666	501	631
Resultat af primær drift	666	749	648
Finansielle poster i alt	-357	-369	-349
Årets resultat	240	296	233
<i>Balance</i>			
Samlede aktiver	11.138	11.170	9.457
Egenkapital	2.325	2.085	1.789
<i>Pengestrømme</i>			
Nettopengestrømme fra:			
Driften	723	-322	1.008
Investeringer	-47	-1.316	-1.076
Finansiering	-347	1.016	1.329
Årets pengestrømme	329	-622	1.261

Nøgletal

2018/19 2017/18 2016/17

Rentabilitet

Egenkapitalens forrentning	11%	15%	26%
----------------------------	-----	-----	-----

Soliditet

Egenkapitalandel	21%	19%	19%
------------------	-----	-----	-----

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	0	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. 765.289. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.18 - 30.09.19 udviser et resultat på DKK 240.478 mod DKK 296.021 for tiden 01.10.17 - 30.09.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.325.200.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	Bruttofortjeneste	665.775	501.339
	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	665.775	501.339
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	247.751
	Resultat af primær drift	665.775	749.090
1	Finansielle indtægter	2.365	0
2	Finansielle omkostninger	-359.833	-369.350
	Resultat før skat	308.307	379.740
3	Skat af årets resultat	-67.829	-83.719
	Årets resultat	240.478	296.021
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	240.478	296.021
	I alt	240.478	296.021

AKTIVER		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.965.998	10.918.524
4	Materielle anlægsaktiver i alt	10.965.998	10.918.524
	Anlægsaktiver i alt	10.965.998	10.918.524
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.568
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	72.435	0
	Tilgodehavende selskabsskat	98.458	175.720
	Andre tilgodehavender	0	73.462
	Tilgodehavender i alt	170.893	251.750
	Likvide beholdninger	1.100	0
	Omsætningsaktiver i alt	171.993	251.750
	Aktiver i alt	11.137.991	11.170.274

PASSIVER		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	75.000	75.000
	Overført resultat	2.250.200	2.009.722
	Egenkapital i alt	2.325.200	2.084.722
	Hensættelser til udskudt skat	696.891	611.797
	Hensatte forpligtelser i alt	696.891	611.797
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.901.673	6.179.261
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	682.104	696.258
5	Deposita	57.000	57.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.640.777	6.932.519
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	355.000	410.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	294.073	621.674
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	51.431
	Gæld til tilknyttede virksomheder	530.679	292.267
	Anden gæld	287.371	165.864
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.475.123	1.541.236
	Gældsforpligtelser i alt	8.115.900	8.473.755
	Passiver i alt	11.137.991	11.170.274

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19		
Saldo pr. 01.10.18	75.000	2.009.722
Forslag til resultatdisponering	0	240.478
Saldo pr. 30.09.19	75.000	2.250.200

Pengestrømsopgørelse

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Årets resultat	240.478	296.021
8 Reguleringer	425.297	205.318
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	3.595	-68.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-43.431	43.431
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	359.919	-429.512
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	985.858	47.029
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	2.365	0
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-359.833	-369.350
Betalt selskabsskat	94.527	0
Pengestrømme fra driften	722.917	-322.321
Køb af materielle anlægsaktiver	-47.474	-1.315.753
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
Pengestrømme fra investeringer	-47.474	-1.315.753
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	2.647.773
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-307.588	0
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-39.154	-1.631.373
Pengestrømme fra finansiering	-346.742	1.016.400
Årets samlede pengestrømme	328.701	-621.674
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-621.674	0
Likvide beholdninger ved årets slutning	-292.973	-621.674
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.100	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-294.073	-621.674
I alt	-292.973	-621.674

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	2.365	0
----------------------------------	-------	---

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	18.638	23.861
Renteomkostninger i øvrigt	341.195	345.489
I alt	359.833	369.350

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-17.265	-81.193
Årets regulering af udskudt skat	85.094	164.912
I alt	67.829	83.719

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.18	10.673.912
Tilgang i året	47.474
Kostpris pr. 30.09.19	10.721.386
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.18	244.612
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.19	244.612
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	10.965.998

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 742 og et afkastkrav på 6,00% til 8,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes 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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.19	Gæld i alt 30.09.18
Gæld til realkreditinstitutter	312.000	4.500.000	6.213.673	6.521.261
Gæld til øvrige kreditinstitutter	43.000	500.000	725.104	764.258
Deposita	0	57.000	57.000	57.000
I alt	355.000	5.057.000	6.995.777	7.342.519

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 6.214 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.966.

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 10.966. 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.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
8. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-247.751
Finansielle indtægter	-2.365	0
Finansielle omkostninger	359.833	369.350
Skat af årets resultat	67.829	83.719
I alt	425.297	205.318

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.