

Outzen Ejendomme ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.12.22

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
6. 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 01.10.21 - 30.09.22 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. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 3. november 2022

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 01.10.21 - 30.09.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 3. november 2022

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	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	905	881	436	666	501
Resultat før af- og nedskrivninger	905	881	436	666	501
Resultat af primær drift	905	881	1.724	666	749
Finansielle poster i alt	489	-428	-648	-357	-369
Resultat før skat	1.394	453	1.076	308	380
Årets resultat	1.087	353	917	240	296
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	14.275	14.343	13.502	11.138	11.170
Egenkapital	4.683	3.596	3.243	2.325	2.085
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	1.075	886	-712	723	-322
Investeringer	-114	-1.008	-885	-47	-1.316
Finansiering	-1.356	5.135	-3.210	-347	1.016
Årets pengestrømme	-395	5.013	-4.807	329	-622

Nøgletal

2021/22 2020/21 2019/20 2018/19 2017/18

Rentabilitet

Egenkapitalens forrentning	26%	10%	33%	11%	15%
----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Soliditet

Soliditetsgrad	33%	25%	24%	21%	19%
----------------	-----	-----	-----	-----	-----

Øvrige

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

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
-----------------------------	---

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
-----------------	---

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. 1.042.192. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.21 - 30.09.22 udviser et resultat på DKK 1.087.364 mod DKK 353.120 for tiden 01.10.20 - 30.09.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.682.991.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttofortjeneste	904.631	880.683
	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	904.631	880.683
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	Resultat af primær drift	904.631	880.683
2	Finansielle indtægter	843.296	7.111
3	Finansielle omkostninger	-353.871	-435.075
	Resultat før skat	1.394.056	452.719
4	Skat af årets resultat	-306.692	-99.599
	Årets resultat	1.087.364	353.120
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.087.364	353.120
	I alt	1.087.364	353.120

AKTIVER		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	14.261.439	14.147.439
5	Materielle anlægsaktiver i alt	14.261.439	14.147.439
	Anlægsaktiver i alt	14.261.439	14.147.439
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.040	10.714
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	183.842
	Tilgodehavende selskabsskat	11.051	0
	Tilgodehavender i alt	13.091	194.556
	Likvide beholdninger	0	799
	Omsætningsaktiver i alt	13.091	195.355
	Aktiver i alt	14.274.530	14.342.794

	30.09.22	30.09.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	75.000	75.000
Overført resultat	4.607.991	3.520.627
Egenkapital i alt	4.682.991	3.595.627
Hensættelser til udskudt skat	662.370	541.371
Hensatte forpligtelser i alt	662.370	541.371
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.746.734	6.202.313
6 Gæld til øvrige kreditinstitutter	321.589	2.047.471
6 Deposita	21.000	21.000
6 Selskabsskat	185.693	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.275.016	8.270.784
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	475.000	650.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	481.959	87.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.765	163.833
Gæld til tilknyttede virksomheder	527.541	360.309
Selskabsskat	0	413.627
Anden gæld	13.888	259.931
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.654.153	1.935.012
Gældsforpligtelser i alt	8.929.169	10.205.796
Passiver i alt	14.274.530	14.342.794

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22			
Saldo pr. 01.10.21	75.000	3.520.627	3.595.627
Forslag til resultatdisponering	0	1.087.364	1.087.364
Saldo pr. 30.09.22	75.000	4.607.991	4.682.991

Pengestrømsopgørelse

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Årets resultat	1.087.364	353.120
10 Reguleringer	-182.733	527.563
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	192.516	166.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-8.068	155.833
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-78.811	94.558
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	1.010.268	1.297.074
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	843.296	7.111
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-353.871	-435.075
Betalt selskabsskat	-424.678	17.265
Pengestrømme fra driften	1.075.015	886.375
Køb af materielle anlægsaktiver	-114.000	-1.008.155
Pengestrømme fra investeringer	-114.000	-1.008.155
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	6.357.000	3.650.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-5.742.579	-237.808
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	0	1.915.000
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-1.970.882	-192.239
Pengestrømme fra finansiering	-1.356.461	5.134.953
Årets samlede pengestrømme	-395.446	5.013.173
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	799	2.025
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-87.312	-5.101.711
Likvide beholdninger ved årets slutning	-481.959	-86.513
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	799
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-481.959	-87.312
I alt	-481.959	-86.513

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Kursgevinst ved låneomlægning	Finansielle indtægter	843.296	0

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.111
Øvrige finansielle indtægter	843.296	0
I alt	843.296	7.111

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	18.523	10.597
Renteomkostninger i øvrigt	335.348	424.478
I alt	353.871	435.075

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	185.693	-11.051
Årets regulering af udskudt skat	120.999	110.650
I alt	306.692	99.599

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.21	14.147.439
Tilgang i året	114.000
Kostpris pr. 30.09.22	14.261.439
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.21	0
Dagsværdireguleringer i året	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	14.261.439

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	390.000	5.100.000	7.136.734	6.522.313
Gæld til øvrige kreditinstitutter	85.000	0	406.589	2.377.471
Deposita	0	0	21.000	21.000
Selskabsskat	0	0	185.693	0
I alt	475.000	5.100.000	7.750.016	8.920.784

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.22	14.261.439	14.261.439
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 912 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

8. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
nen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på
balancedagen t.DKK 7.015.

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 admini-
strationsselskabet Outzen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.137 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.261.

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 5.735, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 14.261. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 5.735 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
10. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Finansielle indtægter	-843.296	-7.111
Finansielle omkostninger	353.871	435.075
Skat af årets resultat	306.692	99.599
I alt	-182.733	527.563

11. 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 fra 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.

11. 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

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 indreg-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og af-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

drag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.