

ØB Invest ApS

Under Bøgen 6, 7500 Holstebro

CVR-nr. 41 34 56 91

Årsrapport for 2020/21

1. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2022

Claus Ørts Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger og erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Regnskabspraksis | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 7. maj 2020 - 30. september 2021 for ØB Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 7. maj 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. marts 2022

Direktionen

Claus Ørts Pedersen

Peder Cornelius Bøndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ØB Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ØB Invest ApS for regnskabsperioden 7. maj 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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.

Herning, den 1. marts 2022

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Lars Brændgaard, MNE-nr. 30207

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------|---|
| Selskabet | ØB Invest ApS Under Bøgen 6 7500 Holstebro |
| | CVR-nr.: 41 34 56 91 |
| | Stiftet: 7. maj 2020 |
| | Hjemstedskommune: Holstebro |
| | Regnskabsår: 1. oktober til 30. september |
| Direktionen | Claus Ørts Pedersen Peder Cornelius Bøndergaard |
| Revisor | Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning |

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at købe, sælge og udleje fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 7. maj 2020 - 30. september 2021

| | Note | 2020/21 DKK |
|--|------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 243.778 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>366.555</u> |
| Resultat af primær drift | | 610.333 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>-166.862</u> |
| Resultat før skat | | 443.471 |
| Skat af årets resultat | 1 | <u>-17.886</u> |
| Årets resultat | | <u>425.585</u> |
| Der foreslås fordelt således: | | |
| Overført resultat | | <u>425.585</u> |
| | | <u>425.585</u> |

Balance pr. 30. september

Aktiver

| | 2021 |
|---------------------------------|---------------------------|
| | DKK |
| | Note |
| Investeringsejendomme | <u>8.579.048</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 2 <u>8.579.048</u> |
| Anlægsaktiver | <u>8.579.048</u> |
| Andre tilgodehavender | <u>97.919</u> |
| Tilgodehavender | <u>97.919</u> |
| Likvide beholdninger | <u>323.376</u> |
| Omsætningsaktiver | <u>421.295</u> |
| Aktiver | <u>9.000.343</u> |

Passiver

| | |
|--|-------------------------|
| Anpartskapital | 40.000 |
| Overført resultat | <u>425.585</u> |
| Egenkapital | <u>465.585</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 8.364.000 |
| Selskabsskat | 18.655 |
| Anden gæld | <u>152.103</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | <u>8.534.758</u> |
| Gældsforpligtelser | <u>8.534.758</u> |
| Passiver | <u>9.000.343</u> |

Egenkapital 7. maj - 30. september

| | <u>Anparts kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------|
| Kontant indbetaling ved stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>425.585</u> | <u>425.585</u> |
| Egenkapital pr. 30. september | <u>40.000</u> | <u>425.585</u> | <u>465.585</u> |

Noter til årsrapporten

| | 2020/21 DKK |
|--|-------------------------|
| 1 Skat af årets resultat | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | <u>17.886</u> |
| | <u>17.886</u> |
| 2 Materielle anlægsaktiver | |
| | Beboelses- ejendomme |
| Dagsværdi pr. 30. september | <u>8.579.048</u> |
| Årets ændringer af dagsværdien | <u>366.555</u> |

Regnskabspraksis

Årsrapporten for ØB Invest ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Da det er selskabets første regnskabsår er der ikke anført sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme består af 6 udlejningsjendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i året 2021. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|---|--------|
| Beboelse (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent) | 5,25 % |
|---|--------|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| | Ændring afkastkrav | Ændret værdi (TDKK) |
|---|--------------------|---------------------|
| Beboelse (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent) | 1% | (746.004) |
| Beboelse (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent) | -1% | 903.058 |

Tilgodehavender

Regnskabspraksis

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere genindvindingsværdi for anlægsaktiver og en lavere nettorealisationsværdi for omsætningsaktiver, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.