



ØA 501 ApS

Fredtoftevej 10
2980 Kokkedal
CVR-nr. 42624179

Årsrapport 23.08.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.02.2023

Bent Friis Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ØA 501 ApS

Fredtoftevej 10

2980 Kokkedal

CVR-nr.: 42624179

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 23.08.2021 - 30.09.2022

Direktion

Erik Metellus Christensen, direktør

Bent Friis Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.08.2021 - 30.09.2022 for ØA 501 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 23.08.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 17.02.2023

Direktion

Erik Metellus Christensen
direktør

Bent Friis Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ØA 501 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ØA 501 ApS for regnskabsåret 23.08.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.08.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 17.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Vium Jensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33724

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning og salg af lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabets ejerkreds har medfinansieret selskabets køb af investeringsejendomme, og ejerkredsen har tilkendegivet at de fortsat yder den nødvendige finansiering til gennemførelse af de planlagte aktiviteter i det kommende år.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.514.636
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.332.352
Driftsresultat		3.846.988
Andre finansielle omkostninger		(1.691.441)
Resultat før skat		2.155.547
Skat af årets resultat	1	(475.000)
Årets resultat		1.680.547
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		1.680.547
Resultatdisponering		1.680.547

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		41.000.000
Materielle aktiver	2	41.000.000
Anlægsaktiver		41.000.000
Aktiver		41.000.000

Passiver

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		1.680.547
Egenkapital		1.720.547
Udskudt skat		293.000
Hensatte forpligtelser		293.000
Bankgæld		13.190.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	13.190.000
Bankgæld		11.636.710
Deposita		627.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.676
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.290.212
Skyldig skat		182.000
Anden gæld		6.016.751
Kortfristede gældsforpligtelser		25.796.453
Gældsforpligtelser		38.986.453
Passiver		41.000.000
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	1.680.547	1.680.547
Egenkapital ultimo	40.000	1.680.547	1.720.547

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021/22
	kr.
Aktuel skat	182.000
Ændring af udskudt skat	293.000
	475.000

2 Materielle aktiver

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Tilgange	42.834.250
Afgange	(3.166.602)
Kostpris ultimo	39.667.648
Årets dagsværdireguleringer	1.332.352
Dagsværdireguleringer ultimo	1.332.352
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.000.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet renteniveauet, inflationen og usikkerhed i markederne, har medført at der i 2. halvår 2022 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder.

Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 3,4%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2.425 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendomme består af 11 lejligheder beliggende på Ørbækgårds Allé 501-510 i Hørsholm. Lejlighederne er 93-127 m², og det samlede areal udgør 1.165 m². Alle lejligheder med undtagelse af en lejlighed er udlejet på statusdagen.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 1.559 kr./m² og ejendommene er værdiansat til 35.193 kr. /m²

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.
Bankgæld	13.190.000
	13.190.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev på 30.375 t.kr. i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforening er der samlet pant i ejendomme på 275 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 41.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra husleje indregnes løbende i resultatopgørelsen. Nettoomsætning fra salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.