



O4 Ejendomme ApS

Håndværkervej 36 A
9320 Hjallerup
CVR-nr. 44188988

Årsrapport 01.07.2023 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.04.2024

Daniel Overgaard Sørensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

O4 Ejendomme ApS
Håndværkervej 36 A
9320 Hjallerup

CVR-nr.: 44188988
Hjemsted: Brønderslev
Regnskabsår: 01.07.2023 - 31.12.2023

Direktion

Daniel Overgaard Sørensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2023 for O4 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 22.04.2024

Direktion

Daniel Overgaard Sørensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i O4 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for O4 Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 22.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikkel Hede Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47791

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Seleskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og efter ledelsens skøn hermed forbundet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 6 t.kr. og en egenkapital på 114 t.kr. pr. 31.12.2023.

Det er selskabets første regnskabsår, hvilket afspejler sig i årets resultat.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.778
Andre finansielle omkostninger	1	(13.472)
Årets resultat		(5.694)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(5.694)
Resultatdisponering		(5.694)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme		895.750
Materielle aktiver	2	895.750
Anlægsaktiver		895.750
Andre tilgodehavender		44.055
Tilgodehavender		44.055
Likvide beholdninger		158.695
Omsætningsaktiver		202.750
Aktiver		1.098.500

Passiver

	Note	2023 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		74.306
Egenkapital		114.306
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		888.353
Langfristede gældsforpligtelser	3	888.353
<hr/>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	13.341
Deposita		30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.500
Kortfristede gældsforpligtelser		95.841
<hr/>		
Gældsforpligtelser		984.194
<hr/>		
Passiver		1.098.500
<hr/>		
Personaleforhold	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	80.000	0	120.000
Overført fra overkurs	0	(80.000)	80.000	0
Årets resultat	0	0	(5.694)	(5.694)
Egenkapital ultimo	40.000	0	74.306	114.306

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023
	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	13.399
Øvrige finansielle omkostninger	73
	13.472

2 Materielle aktiver

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Tilgange	895.750
Kostpris ultimo	895.750
Regnskabsmæssig værdi ultimo	895.750

Investeringsejendom er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse. Ejendommen er beliggende i Hjallerup. Der er anvendt et afkastkrav på 6% til værdiansættelsen af ejendommen.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. +427 t.kr. og -668 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. + 333 t.kr. og -521 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 156 t.kr. baseret på ejendommenes driftsudgifter og udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommenes beliggenhed. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendommen er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.341	888.353	850.907
	13.341	888.353	850.907

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 928 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 896 t.kr .

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke forekommer sammenligningstal.

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

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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