ØG 11 Udvikling ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10T, st.th, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 31 27 80 74

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

Dirigent:

.....
Anette Kjærulff Nielsen

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022 5
Resultatopgørelse 5
Balance 6
Egenkapitalopgørelse 7
Noter 8

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ØG 11 Udvikling ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 30. marts 2023
Direktion:

Anette Kjærulff Nielsen	Orla Dambo

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ØG 11 Udvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ØG 11 Udvikling ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 30. marts 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsautoriseret revisor
mne32736

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ØG 11 Udvikling ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10T, st.th, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	31 27 80 74
Stiftet	25. februar 2008
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 6.131 kr. mod et overskud på 1.547 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 74.902 kr.

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttotab	-37.444	-33.994
2	Finansielle indtægter	200.000	200.000
3	Finansielle omkostninger	-154.695	-164.023
	Resultat før skat	7.861	1.983
	Skat af årets resultat	-1.730	-436
	Årets resultat	6.131	1.547
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	6.131	1.547
		6.131	1.547

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	**Materielle anlægsaktiver**		
5	Investeringsejendomme	7.000.000	7.000.000
		7.000.000	7.000.000
	Anlægsaktiver i alt	7.000.000	7.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	753.172	754.902
		753.172	754.902
	Likvide beholdninger	1.166	256
	Omsætningsaktiver i alt	754.338	755.158
	AKTIVER I ALT	7.754.338	7.755.158
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Overført resultat	-60.098	-66.229
	Egenkapital i alt	74.902	68.771
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.875	8.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.667.561	7.677.887
		7.679.436	7.686.387
	Gældsforpligtelser i alt	7.679.436	7.686.387
	PASSIVER I ALT	7.754.338	7.755.158

1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	135.000	-67.776	67.224
Overført via resultatdisponering	0	1.547	1.547
Egenkapital 1. oktober 2021	135.000	-66.229	68.771
Overført via resultatdisponering	0	6.131	6.131
Egenkapital 30. september 2022	135.000	-60.098	74.902

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØG 11 Udvikling ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendommenes drift og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Værdiansættelsesmetoder, -teknikker og centrale forudsætninger er yderligere beskrevet i noterne til årsregnskabet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

	kr.	2021/22	2020/21
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	200.000	200.000
		200.000	200.000
3	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	154.674	163.959
	Andre finansielle omkostninger	21	64
		154.695	164.023

4 **Materielle anlægsaktiver**

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2021	25.327.759
Kostpris 30. september 2022	25.327.759
Opskrivninger 1. oktober 2021	-18.327.759
Opskrivninger 30. september 2022	-18.327.759
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	7.000.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 **Investeringsejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme 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 m.v.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendom er en grund på 2.965 kvadratmeter beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Dagsværdien er baseret på forudsætning om, at fremtidigt byggeprojektet gennemføres. Derudover baseres værdiansættelsen på følgende centrale forudsætninger:

- Ejendommen forventes 100 % udlejet
- Afkastkravet udgør 7,5 %

Ovenstående centrale forudsætninger danner grundlaget for den samlede projektkalkulation med reduktion af estimerede opførelsesudgifter. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 7.000 pr. 30. september 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 1.064. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.137 kr.

6 Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi, ultimo	7.000.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	0
Dagsværdiniveau	3

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Investeringsselskabet OD ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. er der afgivet ejerpant i investeringsejendomme for i alt 41.000 t.kr. Pantet omfatter de i dette selskab indregnede investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 7.000.

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anette Kjærulff Nielsen
Direktion
På vegne af: ØG 11 Udvikling ApS
Serienummer: 56c6114f-c2db-4843-98b2-db0adcd1e53b
IP: 87.104.xxx.xxx
2023-03-30 07:29:30 UTC
Mit ID

Anette Kjærulff Nielsen
Dirigent
På vegne af: ØG 11 Udvikling ApS
Serienummer: 56c6114f-c2db-4843-98b2-db0adcd1e53b
IP: 87.104.xxx.xxx
2023-03-30 07:29:30 UTC
Mit ID

Orla Dambo
Direktion
På vegne af: ØG 11 Udvikling ApS
Serienummer: 6597cd3e-2310-4ba8-bd36-7ea1d936afa9
IP: 87.104.xxx.xxx
2023-03-30 13:39:14 UTC
Mit ID

Morten Klarskov Larsen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-03-30 13:45:13 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: YE23B-55AQU-7EUHX-0NXFW-QEPDB-2EZLJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**