øernes revision
registreret revisionsaktieselskab

Ejendomsselskabet O. W. ApS

Østrigsvej 20
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 11073085

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2022

Ole Wichmann
Dirigent

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet O. W. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 10. maj 2022

Direktion

Ole Wichmann
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet O. W. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet O. W. ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 opstilling 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.

Vordingborg, den 10. maj 2022

Ørnes Revision
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37121924

Kim Christensen
Registreret revisor
mne16181
medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet O. W. ApS Østrigsvej 20 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	11073085
Stiftelsesdato	20. august 1987
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Ole Wichmann, Direktør
Revisor	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg
CVR-nr.	37121924
P-nr.	1020785272
Pengeinstitut	Lollands Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 189.211, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 13.392.797, og en egenkapital på kr. 3.065.687.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet O. W. ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, drift af ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet. Erhvervslejeindtægter er indregnet efter fradrag af moms.

Ejendomsudgifter
Ejendomsudgifter omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på vurdering af brugstider og restværdier.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger (investeringsejendomme).

Materielle anlægsaktiver med anskaffelsesværdi under den skattemæssige småaktivgrænse udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter mv.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver (installationer) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet.
Installationer: Brugstid 10 år Restværdi kr. 0

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranledet af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede og fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene.
I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter gældsbrev incl. tilgodehavende rentetilskrivning mellem associeret virksomhed og selskabet. Der er ikke foretaget rentetilskrivning i indeværende regnskabsår.
Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktivier vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, og da der foreligger objektive indikationer på værdiforringelse er dette aktiv nedskrevet til kr. 0.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende hos associeret virksomhed
Tilgodehavende hos assoceret virksomhed er nedskrevet til kr. 0.

Andre tilgodehavender
Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavende moms og indestående på skattekonto.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

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

Gældsforpligtelser
Gæld til realkreditinstitutter måles til lånerestgæld på balancedagen.
Øvrige finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almideligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		**638.657**	**650.237**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.505	-3.453
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-119.336	-176.612
Driftsresultat		**515.816**	**470.172**
Andre finansielle indtægter	1	6	2.972
Finansielle omkostninger	2	-239.073	-245.231
Resultat før skat		**276.749**	**227.913**
Skat af årets resultat	3	-87.538	-93.720
Årets resultat		**189.211**	**134.193**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	113.000
Overført resultat		74.811	21.193
Resultatdisponering		**189.211**	**134.193**

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	13.200.000	12.600.000
Installationer	5	18.501	17.136
Materielle anlægsaktiver		**13.218.501**	**12.617.136**
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	1	1
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver		**1**	**1**
Anlægsaktiver		**13.218.502**	**12.617.137**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.889	9.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8	0	0
Andre tilgodehavender		0	84.177
Periodeafgrænsningsposter		989	923
Tilgodehavender		**4.878**	**94.100**
Likvide beholdninger		**169.417**	**269.269**
Omsætningsaktiver		**174.295**	**363.369**
Aktiver		**13.392.797**	**12.980.506**

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.826.287	2.751.476
Udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		**3.065.687**	**2.989.476**
Gæld til realkreditinstitutter		7.908.363	8.258.806
Langfristede gældsforpligtelser	9	**7.908.363**	**8.258.806**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		711.894	1.076.776
Anden gæld		1.626.751	593.788
Periodeafgrænsningsposter		80.102	61.660
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.418.747**	**1.732.224**
Gældsforpligtelser		**10.327.110**	**9.991.030**
Passiver		**13.392.797**	**12.980.506**
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.751.476	113.000	2.989.476
Udbytte	0	0	114.400	114.400
Betalt udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	74.811	0	74.811
Egenkapital 31. december 2021	**125.000**	**2.826.287**	**114.400**	**3.065.687**

Noter

	2021	2020
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	6	2.972
	6	**2.972**
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	239.073	245.231
	239.073	**245.231**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	87.538	93.720
	87.538	**93.720**
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	8.402.823	7.426.211
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	719.336	976.612
Kostpris ultimo	**9.122.159**	**8.402.823**
Opskrivninger primo	4.197.177	4.373.789
Årets reguleringer	-119.336	-176.612
Opskrivninger ultimo	**4.077.841**	**4.197.177**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**13.200.000**	**12.600.000**
5. Installationer		
Kostpris primo	60.671	60.671
Tilgang i årets løb	4.870	0
Kostpris ultimo	**65.541**	**60.671**
Af- og nedskrivninger primo	-43.535	-40.082
Årets afskrivninger	-3.505	-3.453
Af- og nedskrivninger ultimo	**-47.040**	**-43.535**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**18.501**	**17.136**

Noter

	2021	2020
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	1	1
Kostpris ultimo	**1**	**1**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1**	**1**
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	1.995.409	1.995.409
Kostpris ultimo	**1.995.409**	**1.995.409**
Af- og nedskrivninger primo	-1.995.409	-1.995.409
Af- og nedskrivninger ultimo	**-1.995.409**	**-1.995.409**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**0**
8. Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Mellemregning Arnaz Group ApS	4.612.848	4.612.848
Hensættelse til nedskrivning mellemregning	-4.612.848	-4.612.848
	0	**0**

9. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. t.kr. 353 inden for 1 år og restgæld vil efter 5 år ca. udgøre t.kr. 6.255.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.908.er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 13.200.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, t.kr. 5.760 er der afgivet garantier af Lollands Bank.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem selskabet og Lollands Bank (indestående på t.kr. 169) er der i sikkerhedsdepot tilhørende kapitalejer deponeret ejerpantebrev, nom. t.kr. 1.000 i matr.nr. 25 es, Nyk. F. Markjorder (Østrigsvej 20, 4800 Nyk. F.).