

**ØFG 49 ApS**  
Mølbakvej 5, 8520 Lystrup

CVR-nr. 34 20 88 67

**Årsrapport**

**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2015.

---

Morten Wind Lübker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for ØFG 49 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 17. december 2015

### **Direktion**

Morten Wind Lübker

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i ØFG 49 ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for ØFG 49 ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. december 2015

### **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

Peter Vinstrup Henriksen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ØFG 49 ApS Mølbakvej 5 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 34 20 88 67 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Morten Wind Lübker
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S Olof Palmes Allé 25 A, 1. 8200 Aarhus N
<b>Modervirksomhed</b>	Rouloen ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ØFG 49 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ØFG 49 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

Note	2014/15	2013/14
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>117.991</b>	<b>-145.144</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.540.620	-669.218
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.937	-82.427
Andre driftsomkostninger	-8.162	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.561.512</b>	<b>-896.789</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-275.695	-347.259
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.285.817</b>	<b>-1.244.048</b>
Skat af årets resultat	-684.727	272.741
<b>Årets resultat</b>	<b>2.601.090</b>	<b>-971.307</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.601.090	0
Disponeret fra overført resultat	0	-971.307
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.601.090</b>	<b>-971.307</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	264.738	332.650
4 Investeringsejendomme	12.100.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.364.738</u>	<u>8.832.650</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.364.738</u></b>	<b><u>8.832.650</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	377.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.004	0
Andre tilgodehavender	0	155.546
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	283.906	0
Tilgodehavender i alt	<u>676.410</u>	<u>155.546</u>
Likvide beholdninger	<u>48.591</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>725.001</u></b>	<b><u>155.546</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.089.739</u></b>	<b><u>8.988.196</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	2.770.822	169.732
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.850.822</b>	<b>249.732</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.019.659	51.026
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.019.659</b>	<b>51.026</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.860.468	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.077.958	4.356.447
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.938.426	4.356.447
 Kortfristet del af langfristet gæld	128.288	0
Gæld til pengeinstitutter	0	4.161.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser	432	79.814
Gæld til tilknyttede virksomheder	102.665	43.839
Anden gæld	49.447	46.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	280.832	4.330.991
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.219.258</b>	<b>8.687.438</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>13.089.739</b>	<b>8.988.196</b>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at foretage investering i fast ejendom med henblik på udlejning.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	91.167	0
Andre finansielle omkostninger	184.528	347.259
	<u><b>275.695</b></u>	<u><b>347.259</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	415.077	384.541
Tilgang i årets løb	89.425	30.536
Afgang i årets løb	-72.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>432.502</b></u>	<u><b>415.077</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-82.427	0
Årets afskrivninger	-88.937	-82.427
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	3.600	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-167.764</b></u>	<u><b>-82.427</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>264.738</b></u>	<u><b>332.650</b></u>

## Noter

---

	<u>30/6 2015</u>	<u>30/6 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.283.257	6.614.039
Tilgang i årets løb	<u>41.533</u>	<u>669.218</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>7.324.790</u></b>	<b><u>7.283.257</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.216.743	1.885.961
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.558.467</u>	<u>-669.218</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>4.775.210</u></b>	<b><u>1.216.743</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>12.100.000</u></b>	<b><u>8.500.000</u></b>

Ejendommen er optaget til en værdi på t.kr. 12.100. Værdiansættelsen er sket på baggrund af mæglervurdering.

## Noter

---

	<u>30/6 2015</u>	<u>30/6 2014</u>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000		
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	169.732	1.141.039		
Årets overførte overskud eller underskud	2.601.090	-971.307		
	<b>2.770.822</b>	<b>169.732</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	128.288	3.308.560	3.988.756	0
Lang gæld tilknyttede virksomheder	0	0	5.077.958	4.356.447
	<b>128.288</b>	<b>3.308.560</b>	<b>9.066.714</b>	<b>4.356.447</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.600 t.kr. til sikkerhed for koncernlån. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheder har positive bankindeståender pr. 30. juni 2015.

Selskabet har kautioneret for en bankgaranti på t.kr. 300 stillet af det tilknyttede selskab Rouloen 36 ApS.

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med E3light Retail A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsrapporten 2014/2015 for administrationselskabet E3light Retail A/S, CVR-nr. 31 87 82 76.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.