

# **ØIK Ejendomme ApS**

Kaolinvej 6, 9220 Aalborg Øst

CVR-nr. 39 96 90 09

## **Årsrapport**

**2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2021.

---

**Mikael Øvad**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                 | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021</b> |             |
| Resultatopgørelse                               | 5           |
| Balance                                         | 6           |
| Noter                                           | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for ØIK Ejendomme 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. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 30. september 2021

**Direktion**

Lau Kjær Knudsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i ØIK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ØIK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Aalborg, den 30. september 2021

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard

statsautoriseret revisor  
mne16553

## Selskabsoplysninger

---

|                  |                                          |                    |
|------------------|------------------------------------------|--------------------|
| <b>Selskabet</b> | ØIK Ejendomme ApS                        |                    |
|                  | Kaolinvej 6                              |                    |
|                  | 9220 Aalborg Øst                         |                    |
|                  | CVR-nr.:                                 | 39 96 90 09        |
|                  | Regnskabsår:                             | 1. maj - 30. april |
|                  |                                          |                    |
| <b>Direktion</b> | Lau Kjær Knudsen                         |                    |
| <b>Revisor</b>   | Redmark                                  |                    |
|                  | Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |                    |
|                  | Hasseris Bymidte 6                       |                    |
|                  | 9000 Aalborg                             |                    |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendomme, herunder investering i ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| Note                                     | 2020/21<br>kr. | 2019/20<br>t.kr. |
|------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>240.338</b> | <b>203</b>       |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 50.000         | 10               |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>290.338</b> | <b>213</b>       |
| Andre finansielle indtægter              | 0              | 39               |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -58.319        | -106             |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>232.019</b> | <b>146</b>       |
| Skat af årets resultat                   | -51.044        | -33              |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>180.975</b> | <b>113</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                  |
| Overføres til overført resultat          | 180.975        | 113              |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>180.975</b> | <b>113</b>       |

## Balance 30. april

| Aktiver                  |                                             | 2021             | 2020         |
|--------------------------|---------------------------------------------|------------------|--------------|
| Note                     |                                             | kr.              | t.kr.        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                             |                  |              |
| 1                        | Investeringsejendomme                       | 3.000.000        | 2.950        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | 3.000.000        | 2.950        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>3.000.000</b> | <b>2.950</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                             |                  |              |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 41.131           | 140          |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | 41.131           | 140          |
|                          | Likvide beholdninger                        | 37.596           | 137          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>78.727</b>    | <b>277</b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>3.078.727</b> | <b>3.227</b> |

## Balance 30. april

| <b>Passiver</b>               |                                          |                  |               |
|-------------------------------|------------------------------------------|------------------|---------------|
| <u>Note</u>                   |                                          | 2021<br>kr.      | 2020<br>t.kr. |
| <b>Egenkapital</b>            |                                          |                  |               |
|                               | Virksomhedskapital                       | 50.000           | 50            |
|                               | Overført resultat                        | 298.464          | 117           |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>348.464</b>   | <b>167</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                          |                  |               |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 84.914           | 34            |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>84.914</b>    | <b>34</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                          |                  |               |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.368.067        | 1.459         |
|                               | Kreditinstitutter i øvrigt               | 933.796          | 974           |
| 2                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 2.301.863        | 2.433         |
| 2                             | Kortfristet del af langfristet gæld      | 120.000          | 111           |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.828           | 66            |
|                               | Anden gæld                               | 202.658          | 416           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 343.486          | 593           |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>2.645.349</b> | <b>3.026</b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>3.078.727</b> | <b>3.227</b>  |
| 4                             | Oplysninger om dagsværdi                 |                  |               |
| 3                             | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |               |
| 5                             | Eventualposter                           |                  |               |

## Noter

|                                                | 30/4 2021<br>kr. | 30/4 2020<br>t.kr. |
|------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>                |                  |                    |
| Kostpris 1. maj 2020                           | 2.882.152        | 2.542              |
| Tilgang i årets løb                            | 0                | 340                |
| <b>Kostpris 30. april 2021</b>                 | <b>2.882.152</b> | <b>2.882</b>       |
| Regulering til dagsværdi 1. maj 2020           | 67.848           | 58                 |
| Årets regulering til dagsværdi                 | 50.000           | 10                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. april 2021</b> | <b>117.848</b>   | <b>68</b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>    | <b>3.000.000</b> | <b>2.950</b>       |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Højeste afkastprocent | 6,86 |
| Laveste afkastprocent | 6,86 |

## 2. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>30/4 2021<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>30/4 2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 1.448.067                      | 80.000                                             | 1.368.067                               | 1.190.000                     |
| Kreditinstitutter i øvrigt        | 973.796                        | 40.000                                             | 933.796                                 | 775.000                       |
|                                   | <b>2.421.863</b>               | <b>120.000</b>                                     | <b>2.301.863</b>                        | <b>1.965.000</b>              |

## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.511 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 3.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpanterbreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpanterbrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 4. Oplysninger om dagsværdi

|                                                             | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Dagsværdi 30. april 2021                                    | 3.000.000                         |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 50.000                            |

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ØIK Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 lejeindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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".

Investeringsjendomme 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. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.