

Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS

Søndre Badevej 4G, 3. tv., 4600 Køge

CVR-nr. 33 96 14 72

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2023.

Jesper Smidt-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 31. marts 2023

Direktion

Jesper Smidt-Nielsen

Bestyrelse

Søren Storgaard
Formand

Tom Storgaard

Jesper Smidt-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Hillerød, den 31. marts 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor
mne32109

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS Søndre Badevej 4G, 3. tv. 4600 Køge CVR-nr.: 33 96 14 72 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Søren Storgaard, Formand Tom Storgaard Jesper Smidt-Nielsen
Direktion	Jesper Smidt-Nielsen
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 17.400. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastskrav, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 1% - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 1.664, jævnfør omtale heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I regnskabsåret er der sket en ændring i anvendt regnskabspraksis.

Det er fra ledelsens side blevet besluttet at gå fra artsopdelt resultatopgørelse til funktionsopdelt resultatopgørelse, da denne findes mere retvisende.

Opstilling af resultatopgørelsen efter den funktionsopdelte betyder, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "produktionsomkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende salg.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes 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.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 fastsat af ledelsen, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	886.403	369.683
Værdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	0
Distributionsomkostninger	-45.150	-38.812
Administrationsomkostninger	-47.361	-18.818
	643.892	312.053
Driftsresultat		
Øvrige finansielle omkostninger	-142.820	-176.832
	501.072	135.221
Resultat før skat		
Skat af årets resultat	-131.505	-8.743
	369.567	126.478
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	369.567	126.478
Disponeret i alt	369.567	126.478

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>17.400.000</u>	<u>17.400.000</u>
		<u>17.400.000</u>	<u>17.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt		
		<u>17.400.000</u>	<u>17.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt			
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	505.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	27.504
	Andre tilgodehavender	<u>96.847</u>	<u>0</u>
		<u>601.847</u>	<u>27.504</u>
	Tilgodehavender i alt		
		<u>146.183</u>	<u>866.920</u>
	Likvide beholdninger		
		<u>748.030</u>	<u>894.424</u>
Omsætningsaktiver i alt			
		<u>18.148.030</u>	<u>18.294.424</u>
Aktiver i alt			

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	9.941.959	9.572.392
		<u>10.021.959</u>	<u>9.652.392</u>
Egenkapital i alt			
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.872.966	2.862.696
		<u>2.872.966</u>	<u>2.862.696</u>
Hensatte forpligtelser i alt			
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.925.788	4.227.015
4	Anden gæld	0	700.001
		<u>3.925.788</u>	<u>4.927.016</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt		
	Kortfristet del af langfristet gæld	303.565	304.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.783	1.273
	Selskabsskat	58.961	0
	Anden gæld	942.008	547.047
		<u>1.327.317</u>	<u>852.320</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
		<u>5.253.105</u>	<u>5.779.336</u>
Gældsforpligtelser i alt			
		<u>18.148.030</u>	<u>18.294.424</u>
Passiver i alt			
1 Medarbejderforhold			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Noter

	2021/22	2020/21
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021	7.328.800	7.328.800
Tilgang i årets løb	150.000	0
Afgang i årets løb	0	0
	7.478.800	7.328.800
Kostpris 30. september 2022		
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	10.071.200	10.071.200
Årets regulering til dagsværdi	-150.000	0
	9.921.200	10.071.200
Regulering til dagsværdi 30. september 2022		
	17.400.000	17.400.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom beliggende i Køge. Ejendommen er på 1.940 kvm og udlejes til kontor.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 9,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.664 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.022 t.kr. til 8.724 t.kr.

Noter

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.229.353	4.531.015
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-303.565</u>	<u>-304.000</u>
	<u>3.925.788</u>	<u>4.227.015</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.379.883</u>	<u>1.514.800</u>

4. Anden gæld

Anden gæld i alt	0	700.001
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>0</u>	<u>700.001</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.230 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på nom. t.kr. 5.749, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 17.400 t.kr.