

---

# Ørslevhuse ApS

**CVR-nr.: 43457446**

Rådhusstræde 6B 1  
1466 København K

Årsrapport  
18. august 2022 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/06/2024**

---

**Oliver Grundahl**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ørslevhuse ApS  
Rådhusstræde 6B 1  
1466 København K

CVR-nr.: 43457446  
Regnskabsår: 18/08/2022 - 31/12/2023

**Revisor** STATSAUT. REV. P.B. MATTHIESEN ApS  
Vesterbrogade 93, st tv  
1620 København V  
DK Danmark  
CVR-nr.: 70697319  
P-enhed: 1010235339

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 18. august 2022 – 31. december 2023 for Ørslevhuse ApS.

Årsregnskabet 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 og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 29/06/2024

## Direktion

Oliver Alexander Brennecke Grundahl

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ørslevhuse ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ørslevhuse ApS for regnskabsåret 18. august 2022 – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og note. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18.08.22 til 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IES-BA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forbehold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, med mindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlige fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29/06/2024

STATSAUT. REV. P.B. MATTHIESEN ApS  
CVR-nr.: 70697319  
Preben Busk-Matthiasen, mne3109  
Statsaut. revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i eje, købe, sælge og udvikle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Overført overskud	kr.	0
Årets resultat	kr.	13.218.043
	kr.	13.218.043
Fordeles således:		
Udbytte til moderselskab	kr.	0
Overført til overført overskud	kr.	13.218.043
	kr.	13.218.043

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende,

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer at indtjeningen for det førstkommende år vil være tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ørslevhuse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og forpligtelsens 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger vedr. køb og udvikling af fast ejendom.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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

**Balancen****Tilgodehavender**

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

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne overtager Ivan Grundahl Holding ApS som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse 18. aug. 2022 - 31. dec. 2023

	Note	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.373.029</b>
Personaleomkostninger		0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-39.589
Andre driftsomkostninger		-27.598
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.305.842</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1	19.000.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		176.869
Øvrige finansielle omkostninger		-3.084.668
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>17.398.043</b>
Skat af årets resultat		0
Andre skatter		-4.180.000
<b>Årets resultat</b>		<b>13.218.043</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		13.218.043
<b>I alt</b>		<b>13.218.043</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2022/23
		kr.
Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver		1.148.090
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.148.090</b>
Investeringsejendomme		71.671.594
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>71.671.594</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>72.819.684</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		687.321
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>687.321</b>
Likvide beholdninger		2.721.407
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.408.728</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>76.228.412</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2022/23
Registreret kapital mv.	2	40.000 kr.
Overført resultat		13.218.043
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>13.258.043</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.180.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.180.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.147.071
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>26.147.071</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		13.758.562
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.373.001
Deposita		1.511.735
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>32.643.298</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>58.790.369</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>76.228.412</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Der er i 2023 foretaget værdiregulering af fast ejendom for kr. 19 mill.

Pr. 31.12.2023 er der samlet værdiregulering på 19 mill. kr.

Værdiansættelser er foretaget således:

Bruttoleje	kr. 4.695.000
Driftsudgifter	kr. -520.000
	kr. 4.175.000

Forrentningsprocent = 5,5%

Bebyggelsen stod færdig ved udgangen af 2023, mat at kun 26 af de 46 var i drift og havde haft indflytning fra og med august måned.

Værdien er sat ud fra, at 95% var færdig.

## 2. Registreret kapital mv.

### Selskabskapital

Saldo pr. 31.12.2023	40.000
Årets resultat	13.218.043
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.258.043</u></b>

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0