



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET ØRHOLMVEJ 57 APS**

**ØRHOLMVEJ 57, 2800 KGS.LYNGBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. februar 2021

---

Carsten Arberg

**CVR-NR. 25 09 88 38**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 ApS Ørholmvej 57 2800 Kgs.Lyngby
	CVR-nr.: 25 09 88 38 Stiftet: 21. december 1999 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Hans Carsten Arberg Hanne Arberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1092 København K
<b>Advokat</b>	LASSEN RICARD Amaliegade 31 1256 København

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 25. februar 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans Carsten Arberg

\_\_\_\_\_  
Hanne Arberg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA'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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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.

Nykøbing Mors, den 25. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, der omfatter kontorejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.129.542</b>	<b>1.198.782</b>
Af- og nedskrivninger.....		-303.408	-299.028
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>826.134</b>	<b>899.754</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	47.742	116.189
Andre finansielle omkostninger.....	2	-369.332	-513.659
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>504.544</b>	<b>502.284</b>
Skat af årets resultat.....	3	-108.915	-79.457
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>395.629</b>	<b>422.827</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		395.629	422.827
<b>I ALT</b> .....		<b>395.629</b>	<b>422.827</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		16.528.221	16.831.630
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.528.221	16.831.630
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.528.221</b>	<b>16.831.630</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	746.776
Tilgodehavender.....		0	746.776
Likvide beholdninger.....		2.628.318	1.027.213
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.628.318</b>	<b>1.773.989</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.156.539</b>	<b>18.605.619</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		2.137.424	2.154.161
Overført overskud.....		2.235.417	1.823.051
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.497.841</b>	<b>4.102.212</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.024.000	1.055.500
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.024.000</b>	<b>1.055.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.792.573	6.520.578
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.792.573	6.520.578
Gæld til realkreditinstitutter.....		728.000	726.408
Gæld tilknyttede virksomheder.....		464.477	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.085.320	5.733.332
Selskabsskat.....		140.415	113.957
Anden gæld.....		423.913	353.632
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.842.125	6.927.329
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.634.698</b>	<b>13.447.907</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.156.539</b>	<b>18.605.619</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Anpartskapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2019.....	125.000	2.154.161	1.823.051	4.102.212
Forslag til resultatdisponering.....			395.629	395.629
Overførsel af afskrivninger.....		-16.737	16.737	0
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.137.424</b>	<b>2.235.417</b>	<b>4.497.841</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Årets resultat.....	395.629	422.827
Årets afskrivninger tilbageført.....	303.408	299.028
Skat af årets resultat tilbageført.....	108.915	79.457
Betalt selskabsskat.....	-113.957	-166.870
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	746.776	2.829.696
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	886.746	-3.868.039
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>2.327.517</b>	<b>-403.901</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	0	-552.722
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>0</b>	<b>-552.722</b>
Afdrag på lån.....	-726.412	-556.119
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-726.412</b>	<b>-556.119</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>1.601.105</b>	<b>-1.512.742</b>
Likvider 1. oktober.....	1.027.213	2.539.955
<b>LIKVIDER 30. SEPTEMBER.....</b>	<b>2.628.318</b>	<b>1.027.213</b>
Likvider 30. september specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	2.628.318	1.027.213
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>2.628.318</b>	<b>1.027.213</b>

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	47.742	116.189		
	<b>47.742</b>	<b>116.189</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	238.031	360.623		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	131.301	153.036		
	<b>369.332</b>	<b>513.659</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	140.415	113.957		
Regulering af udskudt skat.....	-31.500	-34.500		
	<b>108.915</b>	<b>79.457</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2019.....		16.399.100		
Kostpris 30. september 2020.....		<b>16.399.100</b>		
Opskrivninger 1. oktober 2019.....		3.412.464		
Opskrivninger 30. september 2020.....		<b>3.412.464</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....		2.979.935		
Årets afskrivninger .....		303.408		
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....		<b>3.283.343</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		<b>16.528.221</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		13.678.324		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.520.573	728.000	3.450.000	7.246.986
	<b>6.520.573</b>	<b>728.000</b>	<b>3.450.000</b>	<b>7.246.986</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ørholm Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 6.520, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 16.528 tkr.

2019/20

2018/19

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ørholmvej 57 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Indtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler. Omkostningerne er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-45 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.