



Ørbæk Ejendomme ApS

Hasserisvej 143
9000 Aalborg
CVR-nr. 26154901

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.07.2021

Lars Beltoft Ørbæk
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ørbæk Ejendomme ApS

Hasserisvej 143

9000 Aalborg

CVR-nr.: 26154901

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ørbæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 05.07.2021

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ørbæk Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ørbæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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". 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 bevis 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 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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 udvidet 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.

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 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.

Aalborg, den 05.07.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive handel og investering samt udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets regnskab udgør positivt resultat på 11.277 t.kr. imod et resultat efter skat for 2019 på 1.840 t.kr.

Selskabets resultat er i høj grad påvirket af større dagsværdireguleringer af ejendomme som er ombygget i året, hvorfor lejeindtægterne forventes at stige de kommende år.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2020 55.732 t.kr.

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 2.499.133 | 3.220.489 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 13.058.944 | (97.924) |
| Personaleomkostninger | 1 | (934.252) | (631.582) |
| Af- og nedskrivninger | | (52.578) | (59.846) |
| Driftsresultat | | 14.571.247 | 2.431.137 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 518.278 | 388.409 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (607.433) | (432.729) |
| Resultat før skat | | 14.482.092 | 2.386.817 |
| Skat af årets resultat | | (3.205.516) | (546.574) |
| Årets resultat | | 11.276.576 | 1.840.243 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 11.276.576 | 1.840.243 |
| Resultatdisponering | | 11.276.576 | 1.840.243 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 135.019.154 | 120.010.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 153.554 | 324.882 |
| Materielle aktiver | 4 | 135.172.708 | 120.334.882 |
| Anlægsaktiver | | 135.172.708 | 120.334.882 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.915.633 | 13.692.560 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 414.243 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 575.224 | 160.015 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 11.456 |
| Tilgodehavender | | 4.905.100 | 13.864.031 |
| Likvide beholdninger | | 21.211.735 | 356.710 |
| Omsætningsaktiver | | 26.116.835 | 14.220.741 |
| Aktiver | | 161.289.543 | 134.555.623 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 55.607.148 | 44.330.572 |
| Egenkapital | | 55.732.148 | 44.455.572 |
| Udskudt skat | | 15.117.000 | 12.238.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 15.117.000 | 12.238.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 70.602.529 | 67.578.104 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 70.602.529 | 67.578.104 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 429.152 | 818.498 |
| Bankgæld | | 6.777.936 | 6.491.789 |
| Deposita | | 1.531.513 | 1.467.033 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.065.408 | 195.493 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 8.575.392 | 626 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 158.367 | 162.030 |
| Skyldig skat | | 326.516 | 552.587 |
| Anden gæld | | 730.151 | 335.679 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 243.431 | 260.212 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 19.837.866 | 10.283.947 |
| Gældsforpligtelser | | 90.440.395 | 77.862.051 |
| Passiver | | 161.289.543 | 134.555.623 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 44.330.572 | 44.455.572 |
| Årets resultat | 0 | 11.276.576 | 11.276.576 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 55.607.148 | 55.732.148 |

Noter

1 Personaleomkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Gager og lønninger | 832.680 | 517.342 |
| Pensioner | 80.761 | 90.761 |
| Andre omkostninger til social sikring | 20.811 | 23.479 |
| | 934.252 | 631.582 |
| <hr/> | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 3 | 3 |

2 Andre finansielle indtægter

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 495.945 | 388.409 |
| Øvrige finansielle indtægter | 22.333 | 0 |
| | 518.278 | 388.409 |

3 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Øvrige finansielle omkostninger | 607.433 | 432.729 |
| | 607.433 | 432.729 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 64.813.481 | 1.543.368 |
| Tilgange | 1.950.210 | 87.500 |
| Afgange | 0 | (221.206) |
| Kostpris ultimo | 66.763.691 | 1.409.662 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (1.218.486) |
| Årets afskrivninger | 0 | (48.682) |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 11.060 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (1.256.108) |
| Dagsværdireguleringer primo | 55.196.519 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 13.058.944 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 68.255.463 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 135.019.154 | 153.554 |

Selskabets investeringsejendomme består primært af boligudlejning og enkelte erhvervslejemål i Aalborg og Nørresundby. Selskabets ejendomme er blandet benyttet hvorfor porteføljen af ejendomme altså ikke kan opdeles i to kategorier af ejendomme.

Indtægter fra udlejning af erhvervslejemål udgør 16% af den samlede omsætning.

Der har ikke i året været tomgangsleje af væsentlig karakter.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør mellem 3,37% og 4,93% pr. 31.12.2020.

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,50%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -11 mio. kr. og +14 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -8,6 mio. kr. og +10,9 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurdeiringsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 månedes 2020 kr. | Forfald inden for 12 månedes 2019 kr. | Forfald efter 12 månedes 2020 kr. | Restgæld efter 5 år 2020 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 429.152 | 818.498 | 70.602.529 | 67.325.208 |
| | 429.152 | 818.498 | 70.602.529 | 67.325.208 |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadeløspant nom. 1.200 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 135.019 kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Jyske bank. Kautionen er maksimeret til 925 t.kr. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 0 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusivt moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder løbende vedligeholdelseskostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-7 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.