

*Ørgaard Ejendomsselskab ApS  
Søbyvej 27, Gylling  
8300 Odder*

*CVR-nummer: 29 51 44 29*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(17. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. juni 2023

---

Allan Ørgaard Kristensen  
Dirigent



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

This document has esignatur Agreement-ID: e697d0uJPSY250352542



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ørgaard Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 30. juni 2023

### Direktion

Allan Ørgaard Kristensen



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Ørgaard Ejendomsselskab ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ørgaard Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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.

Ørgaard Ejendomsselskab ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Viby J, den 30. juni 2023

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen  
Registreret revisor  
mne18011



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ørgaard Ejendomsselskab ApS  
Søbyvej 27, Gylling  
8300 Odder

E-mail: aok@airconnection.dk

CVR-nr.: 29 51 44 29

Kommune: Odder

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Allan Ørgaard Kristensen

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
8260 Viby J



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at investere i ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022.

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

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ørgaard Ejendomsselskab ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører





Ørgaard Ejendomsselskab ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ørgaard Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Der er anvendt en forrentningsprocent på 6,75 - 7 ved beregningen.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>630.634</b>	<b>503.980</b>
1 Personaleomkostninger.....	(544.694)	(424.582)
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>85.940</b>	<b>79.398</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	(100.000)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>85.940</b>	<b>(20.602)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	81.218	66.486
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	(4.645)	(50.677)
Andre finansielle omkostninger .....	(20.992)	(17.750)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>141.521</b>	<b>(22.543)</b>
Skat af årets resultat.....	(31.135)	4.959
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>110.386</b>	<b>(17.584)</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	110.386	(17.584)
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>110.386</b>	<b>(17.584)</b>



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme .....	18.690.935	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>18.690.935</b>	<b>13.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>18.690.935</b>	<b>13.000.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	80.890	70.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	2.107.004	2.044.197
Selskabsskat .....	23.567	66.744
Periodeafgrænsningsposter .....	0	10.011
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.211.461</b>	<b>2.190.952</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>703.542</b>	<b>315.914</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.915.003</b>	<b>2.506.866</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>21.605.938</b>	<b>15.506.866</b>



Ørgaard Ejendomsselskab ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	19.593.972	11.983.586
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>19.718.972</b>	<b>12.108.586</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	714.110	659.408
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>714.110</b>	<b>659.408</b>
Prioritetsgæld .....	765.805	830.771
Deposita .....	159.000	159.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>924.805</b>	<b>989.771</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	64.966	65.145
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	73.075	71.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	6.500	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	1.495.247
Anden gæld .....	103.510	110.709
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>248.051</b>	<b>1.749.101</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.172.856</b>	<b>2.738.872</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>21.605.938</b>	<b>15.506.866</b>
4 Tilbagetrædelseserklæring		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	538.864	418.864
Andre omkostninger til social sikring .....	5.830	5.718
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>544.694</b>	<b>424.582</b>
		Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		13.180.266
Tilgang i årets løb .....		5.690.935
Kostpris 31. december 2022		18.871.201
Opskrivninger, primo .....		595.860
Opskrivninger 31. december 2022		595.860
Af-/nedskrivninger, primo.....		(776.126)
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		(776.126)
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.690.935</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat pr. 31. december 2022 og et afkastkrav på 6,75-7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om 5 ejendomme i Odder - erhverv og beboelse.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	895.916	830.771	64.966	507.668
Deposita.....	159.000	159.000	0	0
	<u>1.054.916</u>	<u>989.771</u>	<u>64.966</u>	<u>507.668</u>

**4 Tilbagetrædelseserklæring**

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer vedr. tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med bogført værdi kr. 2.044.197.

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor et søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut. Kautionen er afgivet solidarisk med de øvrige selskaber i Ørgaard Holding koncernen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Ørgaard-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er følgende panthæftelser i ejendommene:  
 Ejerpantebrev kr. 1.500.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.  
 Sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 830.761  
 Bogført værdi af ejendomme udgør kr. 18.690.935



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Allan Ørgaard Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Ørgaard Kristensen

Direktør

ID: 91083ac2-ae15-4a37-9458-693a2f7d441d

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 13:02:02

Underskrevet med MitID



## Allan Ørgaard Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Ørgaard Kristensen

Dirigent

ID: 91083ac2-ae15-4a37-9458-693a2f7d441d

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 13:02:02

Underskrevet med MitID



## Steen Laursen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Steen Laursen

Revisor

ID: 1240046476998

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 13:04:44

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e697d0uJUPSY250352542

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).