



**K/S Ørkildsgade 48, Svendborg**

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 31427185

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.01.2021

---

**Jesper Kaas Horsbøl**  
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	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Ørkildsgade 48, Svendborg

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31427185

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Peter Martin Karlsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K/S Ørkildsgade 48, Svendborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.01.2021

**Direktion**

**Jesper Kaas Horsbøl**

**Peter Martin Karlsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Ørkildsgade 48, Svendborg

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Ørkildsgade 48, Svendborg 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.

Aarhus, den 27.01.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

### **Torben Rohde Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33801

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2020 realiseret et overskud på 303 t.kr.

Ledelsen anser årets overskud som værende tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter 9.515 t.kr

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		1.656.499	1.624.019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.100.000)	0
Andre eksterne omkostninger		(34.911)	(33.259)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>521.588</b>	<b>1.590.760</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(218.206)	(269.190)
<b>Årets resultat</b>		<b>303.382</b>	<b>1.321.570</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		303.382	1.321.570
<b>Resultatdisponering</b>		<b>303.382</b>	<b>1.321.570</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		20.800.000	21.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>20.800.000</b>	<b>21.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.800.000</b>	<b>21.900.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.800.000</b>	<b>21.900.000</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		3.287.500	3.287.500
Overført overskud eller underskud		6.227.357	5.923.975
<b>Egenkapital</b>		<b>9.514.857</b>	<b>9.211.475</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.836.759	10.117.037
Bankgæld		0	125.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.836.759</b>	<b>10.242.037</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.405.000	1.780.000
Bankgæld		382.167	223.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.980	19.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		225.700	219.941
Anden gæld		415.537	203.396
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.448.384</b>	<b>2.446.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.285.143</b>	<b>12.688.525</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.800.000</b>	<b>21.900.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.287.500	5.923.975	9.211.475
Årets resultat	0	303.382	303.382
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.287.500</b>	<b>6.227.357</b>	<b>9.514.857</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	192.824	229.901
Renteomkostninger i øvrigt	25.382	39.289
	<b>218.206</b>	<b>269.190</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	22.043.370
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.043.370</b>
Dagsværdireguleringer primo	(143.370)
Årets dagsværdireguleringer	(1.100.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(1.243.370)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.800.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,8% pr. 31.12.2020 mod 7,2 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,4 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 1.000 m2. Ejendommen er beliggende i Svendborg. Den faktiske leje pr. m2 for ejendomme udgør 1.656 kr. mod 1.624 kr. sidste år. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakt med lejeren, som har uopsigelighed indtil 2023.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.280.000	1.280.000	8.836.759	3.775.439
Bankgæld	125.000	500.000	0	0
	<b>1.405.000</b>	<b>1.780.000</b>	<b>8.836.759</b>	<b>3.775.439</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for alt mellemværende er der givet transport i lejekontrakter, herunder løbende udbetalinger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.800.000 kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende i pengeinstituttet er givet pant i ejer pantebrev nom. 5.000 t.kr.

Netto bankgæld udgør 382 t.kr. pr. 31.12.2020.

# 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udljening til erhverv. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser.

## Balancen

### 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.

### 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.