



Tlf.: 97 12 52 44  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Guldborgvej 1  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET OREBYGÅRDVEJ 3-5 APS**

**HAMMERSHUSVEJ 1B, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

**13. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 15. maj 2024

---

Bo Lyngsø

**CVR-NR. 33 05 61 33**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET OREBYGÅRDVEJ 3-5 ApS Hammershusvej 1B 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 05 61 33 Stiftet: 5. juli 2010 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Lyngsø
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSSELSKABET OREBYGÅRDVEJ 3-5 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2024

Direktion:

---

Bo Lyngsø

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET OREBYGÅRDVEJ 3-5 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET OREBYGÅRDVEJ 3-5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 15. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kvistgaard Toft  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33756

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.112.550</b>	<b>2.021.418</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-1.210.800	-608.896
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.901.750</b>	<b>1.412.522</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-840.696	-438.326
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.061.054</b>	<b>974.196</b>
Skat af årets resultat.....	2	-454.124	-214.170
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.606.930</b>	<b>760.026</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.606.930	760.026
<b>I ALT</b> .....		<b>1.606.930</b>	<b>760.026</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		36.387.989	37.225.031
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>36.387.989</b>	<b>37.225.031</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.387.989</b>	<b>37.225.031</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.060.827	553.634
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.589.548	0
Andre tilgodehavender.....		0	9.410
Periodeafgrænsningsposter.....		41.347	37.496
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.691.722</b>	<b>600.540</b>
Likvide beholdninger.....		4.299	2.035.083
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.696.021</b>	<b>2.635.623</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>42.084.010</b>	<b>39.860.654</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.981.292	1.374.362
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.061.292</b>	<b>1.454.362</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		709.882	567.729
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>709.882</b>	<b>567.729</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	1.155.626
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1.155.626</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	177.487
Gæld til pengeinstitutter.....		5.268.319	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		30.124.577	34.668.010
Selskabsskat.....		311.971	0
Anden gæld.....		2.607.969	1.837.440
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>38.312.836</b>	<b>36.682.937</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>38.312.836</b>	<b>37.838.563</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>42.084.010</b>	<b>39.860.654</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	1.374.362	1.454.362
Forslag til resultatdisponering.....		1.606.930	1.606.930
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.981.292</b>	<b>3.061.292</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	770.820	422.525	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	69.876	15.801	
	<b>840.696</b>	<b>438.326</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	311.971	9.719	2
Regulering af udskudt skat.....	142.153	204.451	
	<b>454.124</b>	<b>214.170</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2023.....		38.796.839	
Tilgang.....		373.758	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>39.170.597</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		1.571.808	
Årets afskrivninger .....		1.210.800	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>2.782.608</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>36.387.989</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0 1.333.113
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 1.333.113</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
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 LYNGSØ HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt DKK 3.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET OREBYGÅRDVEJ 3-5 ApS for 2023 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med 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.....	30 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.