

# **Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS**

**Søndre Badevej 4G, 3. tv., 4600 Køge**

**CVR-nr. 33 96 14 72**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2024.

---

Jesper Smidt-Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 16. december 2024

### Direktion

Jesper Smidt-Nielsen

### Bestyrelse

Søren Storgaard  
Formand

Tom Storgaard

Jesper Smidt-Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hillerød, den 16. december 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Lysen**

statsautoriseret revisor  
mne32109

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS Søndre Badevej 4G, 3. tv. 4600 Køge
	CVR-nr.: 33 96 14 72
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Søren Storgaard, Formand Tom Storgaard Jesper Smidt-Nielsen
<b>Direktion</b>	Jesper Smidt-Nielsen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Hostrupsvej 26 3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 17.400. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 1% - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 1.655, jævnfør omtale heraf i note 2.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været nogle væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelse, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ørnevej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, produktionsomkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Produktionsomkostninger omfatter lønninger og gager.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>590.023</b>	<b>949.113</b>
Andre finansielle indtægter	12.904	2.796
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-176.080</u>	<u>-164.430</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>426.847</b>	<b>787.479</b>
Skat af årets resultat	<u>-94.006</u>	<u>-173.279</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>332.841</u></b>	<b><u>614.200</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	<u>332.841</u>	<u>314.200</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>332.841</u></b>	<b><u>614.200</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	17.400.000	17.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	17.400.000	17.400.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.400.000</b>	<b>17.400.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.826	176.741
Andre tilgodehavender	6.964	2.748
Tilgodehavender i alt	83.790	179.489
Likvide beholdninger	637.401	731.337
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>721.191</b>	<b>910.826</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.121.191</b>	<b>18.310.826</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	10.589.000	10.256.158
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.669.000</b>	<b>10.636.158</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.872.966	2.872.966
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.872.966</b>	<b>2.872.966</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.239.332	3.627.977
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.239.332	3.627.977
Kortfristet del af langfristet gæld	393.752	302.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.701	21.842
Selskabsskat	75.285	157.240
Anden gæld	844.155	691.725
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.339.893	1.173.725
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.579.225</b>	<b>4.801.702</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.121.191</b>	<b>18.310.826</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2023	7.478.800	7.478.800
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b><u>7.478.800</u></b>	<b><u>7.478.800</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	9.921.200	9.921.200
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2024</b>	<b><u>9.921.200</u></b>	<b><u>9.921.200</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b><u>17.400.000</u></b>	<b><u>17.400.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er en erhvervsejendom beliggende i Køge. Ejendommen er på 1.940 kvm og udlejes til kontor.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdianæsttelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 9,5

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 1.655 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.669 t.kr. til 9.378 t.kr.

**Noter**

---

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.633.084	3.930.895
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-393.752</u>	<u>-302.918</u>
	<b><u>3.239.332</u></b>	<b><u>3.627.977</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.531.511</u>	<u>1.982.418</u>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.633 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på nom. t.kr. 5.749, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 17.400 t.kr.