

*Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS  
Søbyvej 27, Gylling  
8300 Odder*

*CVR-nummer: 36 91 78 22*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. juni 2024

---

Allan Ørgaard Kristensen  
Dirigent



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance.....	13
Noter.....	15

This document has esignatur Agreement-ID: fa59absqwWw251892639



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ørgaard Ejendomsselskab Øst 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 18. juni 2024

### Direktion

Allan Ørgaard Kristensen



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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 Øst 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 18. juni 2024

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

Steen Laursen  
Registreret revisor  
mne18011



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS  
Søbyvej 27, Gylling  
8300 Odder

E-mail: aok@airconnection.dk

CVR-nr.: 36 91 78 22

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 Øst ApS

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme, og dertil knyttede aktiviteter.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2023.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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





## 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, finansielle omkostninger ved finansiel 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 kildeskatter 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 5,5-6,75 ved beregningen.



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

### Tilgodehavender

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>450.385</b>	<b>852.702</b>
1 Personaleomkostninger .....	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>450.385</b>	<b>852.702</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	(67.034)	(97.161)
Andre finansielle omkostninger .....	(858)	86.465
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>382.493</b>	<b>842.006</b>
Skat af årets resultat.....	(197.065)	(159.599)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>185.428</b>	<b>682.407</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	185.428	682.407
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>185.428</b>	<b>682.407</b>



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme .....	19.500.000	20.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>19.500.000</b>	<b>20.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>19.500.000</b>	<b>20.900.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	80.910	151.703
Selskabsskat .....	2.275	0
Periodeafgrænsningsposter .....	17.651	16.067
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>100.836</b>	<b>167.770</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.029.036</b>	<b>570.976</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.129.872</b>	<b>738.746</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>20.629.872</b>	<b>21.638.746</b>



Ørgaard Ejendomsselskab Øst ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	16.483.924	15.785.345
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>16.533.924</b>	<b>15.835.345</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.385.588	2.186.248
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>2.385.588</b>	<b>2.186.248</b>
Deposita .....	299.885	373.385
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>299.885</b>	<b>373.385</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	57.346	65.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	72.692	33.894
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.091.653	2.804.981
Selskabsskat .....	0	104.207
Anden gæld .....	25.453	71.509
Periodeafgrænsningsposter .....	160.000	160.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.331	3.331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.410.475</b>	<b>3.243.768</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.710.360</b>	<b>3.617.153</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>20.629.872</b>	<b>21.638.746</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	0	0
		Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		13.311.460
Korrektion primo ejendom Egholmvej tinglyst søsterselskab.....		(1.913.150)
		<hr/>
Kostpris 31. december 2023		11.398.310
		<hr/>
Opskrivninger, primo .....		7.588.540
Korrektion primo ejendom Egholmvej tinglyst søsterselskab.....		513.150
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023		8.101.690
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.500.000</b>
		<hr/> <hr/>

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 2023 og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om en erhvervsjendom i Greve.

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

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita .....	373.385	299.885	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>373.385</b>	<b>299.885</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



NOTER

2023

2022

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



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: b2315ed9-228a-404a-b787-631cb4e6aadc

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 10:58:17

Underskrevet med MitID



## Allan Ørgaard Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Ørgaard Kristensen

Dirigent

ID: b2315ed9-228a-404a-b787-631cb4e6aadc

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 10:58:17

Underskrevet med MitID



## Steen Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Michael Laursen

Revisor

ID: 156acc0a-523b-493e-b477-fe8e70e6ded5

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 10:59:23

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fa59absqwWw251892639

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).