



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN ØRNEVEJ APS**  
**GOLFVÆNGET 10, 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. december 2019

---

Rasmus Kenth Olesen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Ørnevej ApS Golfvænget 10 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 38 75 73 93
	Stiftet: 21. juni 2017
	Hjemsted: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Rasmus Kenth Olesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendommen Ørnevej 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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.

Frederikshavn, den 9. december 2019

Direktion:

---

Rasmus Kenth Olesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Ørnevej ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Ørnevej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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.

Sæby, den 9. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35394

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er boligudlejningsejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsår blev sidste år omlagt som følge af aktieombytning. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan derfor ikke direkte sammenholdes med sidste år, da sidste år indeholder omlægningsperiode og kun omfatter 9 måneder, men indeværende år dækker 12 måneder.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>115.214</b>	<b>84.132</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		40.000	-30.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>155.214</b>	<b>54.132</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.723	0
Andre finansielle omkostninger.....		-55.536	-41.240
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>101.401</b>	<b>12.892</b>
Skat af årets resultat.....	1	-26.553	-2.836
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>74.848</b>	<b>10.056</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		74.848	130.840
Overført resultat.....		0	-120.784
<b>I ALT</b> .....		<b>74.848</b>	<b>10.056</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		2.400.000	2.360.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.400.000	2.360.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.400.000</b>	<b>2.360.000</b>
Andre tilgodehavender.....		4.775	1.200
Tilgodehavender.....		4.775	1.200
Likvide beholdninger.....		108.369	203.160
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>113.144</b>	<b>204.360</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.513.144</b>	<b>2.564.360</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Forslag til udbytte.....		74.848	130.840
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>124.848</b>	<b>180.840</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		41.360	32.560
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>41.360</b>	<b>32.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.240.840	2.240.840
Selskabsskat.....		17.753	9.436
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.258.593	2.250.276
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.100	12.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.469	0
Selskabsskat.....		9.416	18.486
Anden gæld.....		48.358	70.198
Kortfristede gældsforpligtelser.....		88.343	100.684
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.346.936</b>	<b>2.350.960</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.513.144</b>	<b>2.564.360</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.753	9.436	
Regulering af udskudt skat.....	8.800	-6.600	
	<b>26.553</b>	<b>2.836</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. oktober 2018.....		2.405.660	
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>		<b>2.405.660</b>	<b>2</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....		-45.660	
Årets værdireguleringer.....		40.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....</b>		<b>-5.660</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>		<b>2.400.000</b>	

Ejendommen er beliggende i Frederikshavn og er udlejet som boligejendom. Ejendommens værdi baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret model, hvor dagsværdien baseres på ejendommens forventede driftsafkast i et normaliseret driftsår.

Driftsafkastet tager udgangspunkt i den årlige leje på 192 tkr., årlige ejendomsomkostninger på 33 tkr. samt vedligeholdelse på 12 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25 % svarer til forventet afkastkrav på nyere boligudlejnings-ejendomme i Nordjylland.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Forslag til udbytte	I alt	Note
Egenkapital 1. oktober 2018.....	50.000	130.840	180.840	
Betalt udbytte.....		-130.840	-130.840	
Forslag til resultatdisponering.....		74.848	74.848	
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>74.848</b>	<b>124.848</b>	<b>3</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
Gæld til realkreditinstitutter...	2.240.840	0	2.158.450	2.240.840	0	
Selskabsskat.....	17.753	0	0	9.436	0	
	<b>2.258.593</b>	<b>0</b>	<b>2.158.450</b>	<b>2.250.276</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

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 THRamme Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.240.840 kr., er der afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør i alt 2.400.000 kr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 650.000 kr. med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør i alt 2.400.000 kr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2017/18: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ørnevej ApS for 2018/19 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.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med sidste år, da sidste år er en omlægningsperiode på 9 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.