



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. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. februar 2018

Rasmus Kenth Olesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Ørnevej ApS Golfvænget 10 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 38 75 73 93
	Stiftet: 21. juni 2017
	Hjemsted: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Kenth Olesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 30. januar 2018

Direktion:

Rasmus Kenth Olesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendommen Ørnevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Ørnevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisorer's 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 30. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35394

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

Selskabet er stiftet i indeværende regnskabsår efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse. Der er afholdt 23 tkr. i stiftelsesomkostninger.

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	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		116.208
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-15.660
DRIFTSRESULTAT		100.548
Andre finansielle omkostninger.....		-54.683
RESULTAT FØR SKAT		45.865
Skat af årets resultat.....	1	-15.041
ÅRETS RESULTAT		30.824
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		105.800
Overført resultat.....		-74.976
I ALT		30.824

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		2.390.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.390.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.390.000
Likvide beholdninger.....		285.759
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		285.759
AKTIVER.....		2.675.759
PASSIVER		
Anpartskapital.....		50.000
Overført overskud.....		120.784
Forslag til udbytte.....		105.800
EGENKAPITAL.....	3	276.584
Hensættelse til udskudt skat.....		39.160
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		39.160
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.242.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.242.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		58.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.240
Selskabsskat.....		18.486
Anden gæld.....		9.189
Kortfristede gældsforpligtelser.....		117.515
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.360.015
PASSIVER.....		2.675.759
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Medarbejderforhold	7	

NOTER

	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.486	
Regulering af udskudt skat.....	-3.445	
	15.041	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen omme	2
Kostpris 1. januar 2017.....	2.400.000	
Tilgang.....	5.660	
Kostpris 31. december 2017.....	2.405.660	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	0	
Årets værdireguleringer.....	-15.660	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	-15.660	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	2.390.000	

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 drift år.

Driftsafkastet tager udgangspunkt i den årlige leje på 199 tkr., årlige ejendomsomkostninger på 24 tkr. samt vedligeholdelse på 12 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7 % svarer til afkastkravet standard for ældre boligudlejningsejendomme i Frederikshavn, med nedsættelse på på 0,5 % for ejendommens stand og for gendulejningssikkerhed.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	195.760	0	0	245.760	
Overførsel til/fra andre poster.		-195.760	195.760			
Forslag til årets resultatdisponering.....			-74.976	105.800	30.824	
Egenkapital 31. december 2017.....	50.000	0	120.784	105.800	276.584	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	2.242.500	0	2.225.077	
	0	2.242.500	0	2.225.077	
 Eventualposter mv.					 5
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.242.500 kr., er der afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 2.390.000 kr.					
Der er udstedt ejerpantebrev på 650.000 kr. med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 2.390.000 kr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.					
 Medarbejderforhold					 7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ørnevej ApS for 2017 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 følgende regnskabspraksis.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.