



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. november 2023

---

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 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Ørnevej ApS Golfvænget 10 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 38 75 73 93
	Stiftet: 21. juni 2017
	Kommune: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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.

Frederikshavn, den 14. november 2023

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 2022 - 30. september 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.

Sæby, den 14. november 2023

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.

### **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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>144.221</b>	<b>137.068</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-119.000	31.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>25.221</b>	<b>168.068</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	-132	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-32.631	-36.674
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-7.542</b>	<b>131.394</b>
Skat af årets resultat.....	3	1.659	-28.907
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-5.883</b>	<b>102.487</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-5.883	102.487
<b>I ALT</b> .....		<b>-5.883</b>	<b>102.487</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		2.440.000	2.559.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.440.000	2.559.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.440.000</b>	<b>2.559.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		26.607	0
Tilgodehavender.....		26.607	0
Likvide beholdninger.....		33.383	42.864
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>59.990</b>	<b>42.864</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.499.990</b>	<b>2.601.864</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		96.604	102.487
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>146.604</b>	<b>152.487</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		50.160	76.340
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>50.160</b>	<b>76.340</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.136.787	2.169.063
Selskabsskat.....		24.521	22.087
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.161.308	2.191.150
Prioritetsgæld.....		23.823	23.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.128	19.999
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	63.084
Selskabsskat.....		44.634	22.547
Anden gæld.....		52.333	52.661
Kortfristede gældsforpligtelser.....		141.918	181.887
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.303.226</b>	<b>2.373.037</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.499.990</b>	<b>2.601.864</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	50.000	102.487	152.487
Forslag til resultatdisponering.....		-5.883	-5.883
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>96.604</b>	<b>146.604</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	-132	0		
	<b>-132</b>	<b>0</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	3.540		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	32.631	33.134		
	<b>32.631</b>	<b>36.674</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.521	22.087		
Regulering af udskudt skat.....	-26.180	6.820		
	<b>-1.659</b>	<b>28.907</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022.....		2.405.660		
<b>Kostpris 30. september 2023.....</b>		<b>2.405.660</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		153.340		
Årets værdireguleringer.....		-119.000		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....</b>		<b>34.340</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>		<b>2.440.000</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 202 tkr., årlige ejendomsomkostninger på 37 tkr. samt vedligeholdelse på 15 tkr.				
Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25 % svarer til forventet afkastkrav på nyere boligudlejnings-ejendomme i Nordjylland.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.160.610	23.823	2.085.593	2.192.659
Selskabsskat.....	24.521	0	0	22.087
	<b>2.185.131</b>	<b>23.823</b>	<b>2.085.593</b>	<b>2.214.746</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**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**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.161 tkr., er der afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør i alt 2.440 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 650.000 kr. med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør i alt 2.440 tkr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

2022/23

2021/22

**Medarbejderforhold**

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ørnevej ApS for 2022/23 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## 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 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.

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.