



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. januar 2023

Rasmus Kenth Olesen

CVR-NR. 38 75 73 93



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Ørnevej ApS Golfvænget 10 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 38 75 73 93
	Stiftet: 21. juni 2017
	Kommune: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Rasmus Kenth Olesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 6. januar 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 2021 - 30. september 2022 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 revisors 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 6. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35394

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		137.068	142.570
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		31.000	30.000
DRIFTSRESULTAT		168.068	172.570
Andre finansielle omkostninger.....	1	-36.674	-40.084
RESULTAT FØR SKAT		131.394	132.486
Skat af årets resultat.....	2	-28.907	-29.147
ÅRETS RESULTAT		102.487	103.339
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	103.339
Overført resultat.....		102.487	0
I ALT		102.487	103.339



BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		2.559.000	2.528.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.559.000	2.528.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.559.000	2.528.000
Likvide beholdninger.....		42.864	102.209
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		42.864	102.209
AKTIVER.....		2.601.864	2.630.209
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		102.487	0
Forslag til udbytte.....		0	103.339
EGENKAPITAL.....		152.487	153.339
Hensættelse til udskudt skat.....		76.340	69.520
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		76.340	69.520
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.169.063	2.201.395
Selskabsskat.....		22.087	22.547
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.191.150	2.223.942
Prioritetsgæld.....		23.596	23.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.999	18.750
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		63.084	64.495
Selskabsskat.....		22.547	19.379
Anden gæld.....		52.661	57.414
Kortfristede gældsforpligtelser.....		181.887	183.408
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.373.037	2.407.350
PASSIVER.....		2.601.864	2.630.209
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		


EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	0	103.339	153.339
Forslag til resultatdisponering.....		102.487		102.487
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-103.339	-103.339
Egenkapital 30. september 2022.....	50.000	102.487	0	152.487



NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.540	3.148		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	33.134	36.936		
	36.674	40.084		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.087	22.547		
Regulering af udskudt skat.....	6.820	6.600		
	28.907	29.147		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021.....		2.405.660		
Kostpris 30. september 2022.....		2.405.660		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		122.340		
Årets værdireguleringer.....		31.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....		153.340		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		2.559.000		
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 driftsår.				
Driftsafkastet tager udgangspunkt i den årlige leje på 201 tkr., årlige ejendomsomkostninger på 35 tkr. samt vedligeholdelse på 15 tkr.				
Ved beregningen er anvendt et afkast på 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6 % svarer til forventet afkastkrav på nyere boligudlejnings-ejendomme i Nordjylland.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.192.659	23.596	2.110.112	2.224.765
Selskabsskat.....	22.087	0	0	22.547
	2.214.746	23.596	2.110.112	2.247.312



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 administrationselskab for sambeskatningen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.193 tkr., er der afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør i alt 2.559 tkr. Der er udstedt ejerpantebrev på 650.000 kr. med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør i alt 2.559 tkr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.			6
	2021/22	2020/21	
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	7



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ørnevej ApS for 2021/22 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

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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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. 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 nominal værdi.