



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. oktober 2021

Rasmus Kenth Olesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
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
	Hjemsted: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Rasmus Kenth Olesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 15. oktober 2021

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 2020 - 30. september 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. oktober 2021

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.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		142.570	132.587
Af- og nedskrivninger.....		0	-3.000
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		142.570	129.587
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		30.000	98.000
DRIFTSRESULTAT		172.570	227.587
Andre finansielle indtægter.....	1	0	1.985
Andre finansielle omkostninger.....	2	-40.084	-43.748
RESULTAT FØR SKAT		132.486	185.824
Skat af årets resultat.....	3	-29.147	-40.939
ÅRETS RESULTAT		103.339	144.885
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		103.339	144.885
I ALT		103.339	144.885

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		2.528.000	2.498.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.528.000	2.498.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.528.000	2.498.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	51.292
Tilgodehavender.....		0	51.292
Likvide beholdninger.....		102.209	59.660
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		102.209	110.952
AKTIVER.....		2.630.209	2.608.952
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Forslag til udbytte.....		103.339	144.885
EGENKAPITAL.....		153.339	194.885
Hensættelse til udskudt skat.....		69.520	62.920
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		69.520	62.920
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.201.395	2.240.840
Selskabsskat.....		22.547	19.379
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.223.942	2.260.219
Prioritetsgæld.....		23.370	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	18.001
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		64.495	0
Selskabsskat.....		19.379	17.753
Anden gæld.....		57.414	55.174
Kortfristede gældsforpligtelser.....		183.408	90.928
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.407.350	2.351.147
PASSIVER.....		2.630.209	2.608.952
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	50.000	144.885	194.885
Forslag til resultatdisponering.....		103.339	103.339
Transaktioner med ejere			
Ordinært udbytte.....		-144.885	-144.885
Egenkapital 30. september 2021.....	50.000	103.339	153.339

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	1.985		
	0	1.985		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.148	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	36.936	43.748		
	40.084	43.748		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.547	19.379		
Regulering af udskudt skat.....	6.600	21.560		
	29.147	40.939		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020.....		2.405.660		
Kostpris 30. september 2021.....		2.405.660		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....		92.340		
Årets værdireguleringer.....		30.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....		122.340		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....		2.528.000		
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 194 tkr., årlige ejendomsomkostninger på 33 tkr. samt vedligeholdelse på 12 tkr.				
Ved beregningen er anvendt et afkast på 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6 % svarer til forventet afkastkrav på nyere boligudlejnings-ejendomme i Nordjylland.				
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.224.765	23.370	2.110.112	2.240.840
Selskabsskat.....	22.547	0	0	19.379
	2.247.312	23.370	2.110.112	2.260.219

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 2.225 tkr., er der afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør i alt 2.529 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 650.000 kr. med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør i alt 2.529 tkr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

2020/21

2019/20

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ørnevej ApS for 2020/21 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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. 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.