

# Ørndrup Invest ApS

Mosegårdsvej 31, 5000 Odense C  
CVR-nr. 38 91 64 83

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.01.22

Jeppe Sandahl Ørndrup  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

---

---

**Selskabet**

---

Ørndrup Invest ApS  
Mosegårdsvej 31  
5000 Odense C  
Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 38 91 64 83  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lasse Sandahl Ørndrup

---

**Bestyrelse**

---

Jeppe Sandahl Ørndrup  
Lasse Sandahl Ørndrup  
Simon Sandahl Ørndrup  
Hardy Kragh Ørndrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ørndrup Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 18. januar 2022

### **Direktionen**

Lasse Sandahl Ørndrup

### **Bestyrelsen**

Jeppe Sandahl Ørndrup  
Formand

Lasse Sandahl Ørndrup

Simon Sandahl Ørndrup

Hardy Kragh Ørndrup

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ørndrup Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ørndrup Invest ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 18. januar 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Kristensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11678

## HOVED- OG NØGLETAL

## Hovedtal

Beløb i t.DKK	2021	2020	2019	05.09.17 31.12.18
<i>Resultat</i>				
Resultat af primær drift	4.027	3.112	2.514	350
Indeks	1.151	889	718	100
Finansielle poster i alt	-411	-306	-168	-54
Indeks	761	567	311	100
Årets resultat	2.821	2.189	1.829	230
Indeks	1.227	952	795	100
<i>Balance</i>				
Samlede aktiver	26.439	18.654	11.804	5.033
Indeks	525	371	235	100
Materielle anlægsaktiver	25.026	18.502	11.656	4.397
Indeks	569	421	265	100
Egenkapital	7.119	4.298	2.110	281
Indeks	2.533	1.530	751	100

**Nøgletal**

	2021	2020	2019	05.09.17 31.12.18
<i>Rentabilitet</i>				
Egenkapitalens forrentning	49%	68%	153%	164%
Afkastningsgrad	15%	17%	21%	7%
<i>Soliditet</i>				
Egenkapitalandel	27%	23%	18%	6%

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver} \times 100}$

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udvikling, drift og udlejning af privatbolig og hermed forbundet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 2.820.650 mod DKK 2.188.744 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.119.120.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.131.638</b>	<b>842.695</b>
1	Personaleomkostninger	-431.872	-281.827
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>699.766</b>	<b>560.868</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.789	-64.872
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>640.977</b>	<b>495.996</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.386.520	2.615.851
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.027.497</b>	<b>3.111.847</b>
	Finansielle indtægter	13.283	0
	Finansielle omkostninger	-424.561	-305.767
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.616.219</b>	<b>2.806.080</b>
2	Skat af årets resultat	-795.569	-617.336
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.820.650</b>	<b>2.188.744</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	2.820.650	2.188.744
	<b>I alt</b>	<b>2.820.650</b>	<b>2.188.744</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	24.995.219	18.467.585
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.267	19.679
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	14.400
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.026.486</b>	<b>18.501.664</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.026.486</b>	<b>18.501.664</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.853	0
	Tilgodehavende selskabsskat	50.000	0
	Andre tilgodehavender	0	40.796
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>59.853</b>	<b>40.796</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	312.657	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>312.657</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.040.265</b>	<b>111.653</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.412.775</b>	<b>152.449</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.439.261</b>	<b>18.654.113</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	7.069.120	4.248.470
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.119.120</b>	<b>4.298.470</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.993.854	1.198.285
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.993.854</b>	<b>1.198.285</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	12.285.084	7.688.421
4	Gæld til associerede virksomheder	138.751	0
4	Anden gæld	3.867.053	4.541.719
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.290.888</b>	<b>12.230.140</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	321.745	282.202
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	37.132
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.624	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.221	111.404
	Deposita	626.225	441.394
	Anden gæld	32.584	55.086
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.035.399</b>	<b>927.218</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.326.287</b>	<b>13.157.358</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.439.261</b>	<b>18.654.113</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	50.000	4.248.470	4.298.470
Forslag til resultatdisponering	0	2.820.650	2.820.650
Saldo pr. 31.12.21	50.000	7.069.120	7.119.120

---

	2021	2020
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	312.228	241.219
Andre omkostninger til social sikring	12.867	4.270
Andre personalemkostninger	106.777	36.338

---

I alt	431.872	281.827
-------	---------	---------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	1
--	---	---

---

**2. Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat	795.569	617.336
----------------------------------	---------	---------

---

I alt	795.569	617.336
-------	---------	---------

---

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	13.270.329	19.679
Tilgang i året	3.141.115	29.492
Kostpris pr. 31.12.21	16.411.444	49.171
Afskrivninger i året	0	-17.904
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-17.904
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	5.197.255	0
Dagsværdireguleringer i året	3.386.520	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	8.583.775	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	24.995.219	31.267

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet afkastkrav på 5,25 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	321.745	11.176.461	12.606.829	7.970.623
Gæld til associerede virksomheder	0	0	138.751	0
Anden gæld	0	0	3.867.053	4.541.719
I alt	321.745	11.176.461	16.612.633	12.512.342

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	24.995.219	24.995.219
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.386.520	3.386.520

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet afkastkrav på 5,25 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.21.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.607 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.995 .

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.