

Ørndrup Invest ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.04.23

Jeppe Sandahl Ørndrup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

Selskabet

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

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 24. april 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 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 24. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Kristensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11678

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	05.09.17 31.12.18
---------------	------	------	------	------	----------------------

Resultat

Resultat af primær drift	1.090	4.027	3.112	2.514	350
Indeks	311	1.151	889	718	100
Finansielle poster i alt	66	-411	-306	-168	-54
Indeks	-122	761	567	311	100
Årets resultat	902	2.821	2.189	1.829	230
Indeks	392	1.227	952	795	100

Balance

Samlede aktiver	31.745	26.439	18.654	11.804	5.033
Indeks	631	525	371	235	100
Materielle anlægsaktiver	29.882	25.026	18.502	11.656	4.397
Indeks	680	569	421	265	100
Egenkapital	8.021	7.119	4.298	2.110	281
Indeks	2.854	2.533	1.530	751	100

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	05.09.17 31.12.18
--	------	------	------	------	----------------------

Rentabilitet

Egenkapitalens forrentning	12%	49%	68%	153%	164%
Afkastningsgrad	3%	15%	17%	21%	7%

Soliditet

Soliditetsgrad	25%	27%	23%	18%	6%
----------------	-----	-----	-----	-----	----

Likviditet og finansiering

Likviditetsgrad	331%	345%	16%	29%	261%
-----------------	------	------	-----	-----	------

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
-----------------------------	---

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
-----------------	---

Likviditetsgrad:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
------------------	--

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 901.508 mod DKK 2.820.650 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.020.628.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
	1.434.796	1.131.638
1 Personalemkostninger	-547.774	-431.872
	887.022	699.766
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.330	-58.789
	841.692	640.977
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	247.847	3.386.520
	1.089.539	4.027.497
Finansielle indtægter	523.202	13.283
Finansielle omkostninger	-456.982	-424.561
	1.155.759	3.616.219
2 Skat af årets resultat	-254.251	-795.569
	901.508	2.820.650
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	901.508	2.820.650
I alt	901.508	2.820.650

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	28.537.727	24.995.219
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.060	31.267
Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.330.332	0
3 Materielle anlægsaktiver i alt	29.882.119	25.026.486
4 Deposita	9.375	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	9.375	0
Anlægsaktiver i alt	29.891.494	25.026.486
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.725	9.853
Tilgodehavende selskabsskat	0	50.000
Andre tilgodehavender	1.650	0
Tilgodehavender i alt	16.375	59.853
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.016.703	312.657
Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.016.703	312.657
Likvide beholdninger	820.814	1.040.265
Omsætningsaktiver i alt	1.853.892	1.412.775
Aktiver i alt	31.745.386	26.439.261

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.970.628	7.069.120
Egenkapital i alt	8.020.628	7.119.120
Hensættelser til udskudt skat	2.176.385	1.993.854
Hensatte forpligtelser i alt	2.176.385	1.993.854
5 Gæld til realkreditinstitutter	16.048.838	12.285.084
5 Gæld til associerede virksomheder	151.675	138.751
5 Deposita	650.080	626.225
5 Anden gæld	4.137.632	3.867.053
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.988.225	16.917.113
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	371.312	321.745
Modtagne forudbetalinger fra kunder	79.734	20.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.763	34.221
Selskabsskat	16.712	0
Anden gæld	21.627	32.584
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	560.148	409.174
Gældsforpligtelser i alt	21.548.373	17.326.287
Passiver i alt	31.745.386	26.439.261

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	50.000	7.069.120	7.119.120
Forslag til resultatdisponering	0	901.508	901.508
Saldo pr. 31.12.22	50.000	7.970.628	8.020.628

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	427.028	312.228
Andre omkostninger til social sikring	14.668	12.867
Andre personaleomkostninger	106.078	106.777

I alt	547.774	431.872
-------	---------	---------

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

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	71.720	0
Årets regulering af udskudt skat	182.531	795.569

I alt	254.251	795.569
-------	---------	---------

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.22	16.437.325	31.267	0
Tilgang i året	3.268.781	0	1.330.332
Kostpris pr. 31.12.22	19.706.106	31.267	1.330.332
Afskrivninger i året	0	-17.207	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-17.207	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	8.583.774	0	0
Dagsværdireguleringer i året	247.847	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	8.831.621	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	28.537.727	14.060	1.330.332

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet afkastkrav på 5,375 %. 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. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Deposita
Tilgang i året	9.375
Kostpris pr. 31.12.22	9.375
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	9.375

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	371.312	14.816.353	16.420.150	12.606.829
Gæld til associerede virksomheder	0	0	151.675	138.751
Deposita	0	0	650.080	626.225
Anden gæld	0	0	4.137.632	3.867.053
I alt	371.312	14.816.353	21.359.537	17.238.858

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	28.537.727	312.656	28.850.383
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	247.847	-97.508	150.339

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet afkastkrav på 5,375 %. 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.

Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til statusdatoens børskurs.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.420 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.334.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

9. 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 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investerings ejendomme 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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 finansiell 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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.

9. 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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

9. 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.