

**OFV 100 ApS**

**Tømmerup Stationsvej 10  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 40 84 36 20**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2021 til 30. juni 2022  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. december 2022

---

Søren Rahbek  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for OFV 100 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 12. december 2022

### Direktion

Søren Rahbek  
direktør

Michael Ian Henriksen  
direktør

Rasmus Bork-Nielsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i OFV 100 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for OFV 100 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. december 2022

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

OFV 100 ApS  
Tømmerup Stationsvej 10  
2770 Kastrup

CVR-nr.: 40 84 36 20

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 30. september 2019

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

**Direktion**

Søren Rahbek, direktør  
Michael Ian Henriksen, direktør  
Rasmus Bork-Nielsen, direktør

**Revision**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

**Pengeinstitut**

Sydbank  
Kgs. Nytorv 30  
1050 København K

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 12. december 2022 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering og -drift, samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 202.052, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 555.339.

Årets resultat anses for værende tilfredstillende.

### Finansiering

Der er positive pengestrømme fra driften og et fornuftigt afkast af den investeret kapital. Derudover har selskabets kapitalejere afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor eksterne kreditorer vedrørende gældsposten i balancen på t.kr. 4.777.

Selskabet har endvidere forlænget dets kreditfaciliter hos pengeinstitut efter regnskabsårets udløb som nu først forfalder til indfrielse om en årrække.

Det er således ledelsens opfattelse at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkelig til at afvikle på selskabets forpligtelser i takt med de forfalder.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OFV 100 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalejere og selskabsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>489.839</b>	<b>657.735</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-110.811</u>	<u>-134.827</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>379.028</b>	<b>522.908</b>
Finansielle omkostninger		<u>-119.985</u>	<u>-226.127</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>259.043</b>	<b>296.781</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-56.991</u>	<u>-65.494</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>202.052</u></b>	<b><u>231.287</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>202.052</u>	<u>231.287</u>
		<b><u>202.052</u></b>	<b><u>231.287</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.663.340	12.623.807
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>12.663.340</b>	<b>12.623.807</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.663.340</b>	<b>12.623.807</b>
Andre tilgodehavender		0	88.991
Periodeafgrænsningsposter		6.130	4.677
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.130</b>	<b>93.668</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>171.025</b>	<b>46.606</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>177.155</b>	<b>140.274</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.840.495</b>	<b>12.764.081</b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		515.339	313.287
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>555.339</u></b>	<b><u>353.287</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		146.654	89.663
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>146.654</u></b>	<b><u>89.663</u></b>
Kreditinstitutter		7.144.545	0
Selskabsdeltagere og ledelse		4.776.500	11.776.500
Deposita		123.160	18.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>12.044.205</u></b>	<b><u>11.794.500</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	250.000
Banker		0	210.666
Anden gæld		94.297	65.965
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>94.297</u></b>	<b><u>526.631</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.138.502</u></b>	<b><u>12.321.131</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.840.495</u></b>	<b><u>12.764.081</u></b>
Fortsat drift (going concern)	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	313.287	353.287
Årets resultat	0	202.052	202.052
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>515.339</b>	<b>555.339</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>56.991</u>	<u>65.494</u>
	<u><b>56.991</b></u>	<u><b>65.494</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2021		12.853.717
Tilgang i årets løb		<u>150.344</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>13.004.061</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021		229.910
Årets afskrivninger		<u>110.811</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022		<u>340.721</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>		<u><b>12.663.340</b></u>

### 3 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	0	7.144.545	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	11.776.500	4.776.500	0	4.776.500
Anden gæld	250.000	0	0	0
Deposita	18.000	123.160	0	0
	<b>12.044.500</b>	<b>12.044.205</b>	<b>0</b>	<b>4.776.500</b>

### 5 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Der er positive pengestrømme fra driften og et fornuftigt afkast af den investeret kapital. Derudover har selskabets kapitalejere afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor eksterne kreditorer vedrørende gældsposten i balancen på t.kr. 4.777.

Selskabet har endvidere forlænget dets kreditfaciliteter hos pengeinstitut efter regnskabsårets udløb som nu først forfalder til indfrielse om en årrække.

Det er således ledelsens opfattelse at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkelig til at afvikle på selskabets forpligtelser i takt med de forfalder.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 7.145, er der givet pant på t.kr. 9.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6-2022 udgør t.kr. 12.663.