

Ørbækvej 883 ApS

Kronprinsessegade 8, st., 1306 København K

CVR-nr. 43 62 68 68

Årsrapport 2022/23

(fra virksomhedens stiftelse 24. oktober 2022 - 31. december 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2024

Dirigent:

.....
Peter Julius Jensen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ørbækvej 883 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 24. oktober 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 24. oktober 2022 - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. juni 2024

Direktion:

.....
Peter Julius Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ørbækvej 883 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ørbækvej 883 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 24. oktober 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorerets 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ørbækvej 883 ApS
Adresse, postnr. by	Kronprinsessegade 8, st., 1306 København K
CVR-nr.	43 62 68 68
Stiftet	24. oktober 2022
Hjemstedskommune	København K
Regnskabsår	24. oktober 2022 - 31. december 2023
Direktion	Peter Julius Jensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af egen fast ejendom samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme indregnet til dagsværdi.

Der henvises til note 6 for yderligere omtaler heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 3.178.387 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på 3.138.387 kr.

COPi Group ApS som har ydet et lån på 6.451 t.kr., har erklæret, at de vil støtte selskabet finansielt i 2024 således at Ørbækvej 883 ApS kan fortsætte driften som en going concern i 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23 14 mdr.
	Bruttotab	-310.420
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.604.444
	Resultat før finansielle poster	-2.914.864
4	Finansielle indtægter	953
5	Finansielle omkostninger	-421.724
	Resultat før skat	-3.335.635
6	Skat af årets resultat	157.248
	Årets resultat	-3.178.387
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-3.178.387
		-3.178.387

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
7	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendomme	3.638.750
		<u>3.638.750</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.638.750</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.262
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	43.698
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	157.248
		<u>229.208</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.113</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>259.321</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.898.071</u>

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Anpartskapital	40.000
	Overført resultat	-3.178.387
	Egenkapital i alt	<u>-3.138.387</u>
	Gældsforpligtelser	
	Langfristede gældsforpligtelser	
	Deposita	107.440
		<u>107.440</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	437.591
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.451.327
	Anden gæld	40.100
		<u>6.929.018</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.036.458</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>3.898.071</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-3.178.387	-3.178.387
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>-3.178.387</u>	<u>-3.138.387</u>

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørbækvej 883 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

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

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

COPI Group ApS som har ydet et lån på 6.451 t.kr., har erklæret, at de vil støtte selskabet finansielt i 2024 således at Ørbækvej 883 ApS kan fortsætte driften som en going concern i 2024.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

	2022/23 14 mdr.
kr.	
4 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	948
Andre finansielle indtægter	5
	<u>953</u>
5 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	421.470
Andre finansielle omkostninger	254
	<u>421.724</u>
6 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-157.248
	<u>-157.248</u>
7 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 24. oktober 2022	0
Tilgange	6.243.194
Kostpris 31. december 2023	<u>6.243.194</u>
Opskrivninger 24. oktober 2022	0
Årets værdireguleringer	-2.604.444
Opskrivninger 31. december 2023	<u>-2.604.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.638.750</u>

Årsregnskab 24. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Selskabets investeringsejendomme omfatter en ejendom i Ferritslev på fyn. Den årlige lejeindtægt udgør ca. 393 t.kr. og omfatter bolig.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien er opgjort på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 7,4 %.

Ejendommen forventes afhændet i 2024 til dagsværdien af ejendommen og værdien afspejler den forventede salgspris.

Den opgjorte dagsværdi svarer til 7.426 kr. pr. kvm. og en gennemsnitlig leje på 801 kr. pr. kvm. I dagsværdien er indregnet en skønnet langsigtet tomgang. Pr. 31/12 2023 er der to lejemål tomme, men de forventes at blive udlejet i det kommende år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.639 t.kr. pr. 31/12 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 229 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 262 t.kr.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Copi Group ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til tilnyttet virksomhed, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.639 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Julius Jensen

Direktion

På vegne af: Ørbækvej 883 ApS

Serienummer: cccc1e84-9637-4bb5-98eb-49a191da429f

IP: 83.88.xxx.xxx

2024-06-23 08:27:41 UTC



Peter Julius Jensen

Dirigent

På vegne af: Ørbækvej 883 ApS

Serienummer: cccc1e84-9637-4bb5-98eb-49a191da429f

IP: 83.88.xxx.xxx

2024-06-23 08:27:41 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-23 19:27:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: LGNST-71ACJ-EP8LK-XSQWQ-N205J-AXML2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**