

OR Ejendomsinvest ApS

Jens Baggesens Vej 90 N

8200 Aarhus N

CVR-nr. 24 22 28 29

Årsrapport 2015

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 23/5 2016

Michael Graff Nielsen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for OR Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. maj 2016

Direktion

Michael Graff Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i OR Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for OR Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at kreditinstitutter og anpartshavere stiller den fornødne likviditet til rådighed. Vi henviser i øvrigt til note 1, hvori selskabets ledelse omtaler usikkerhed om fortsat drift.

Aarhus, den 20. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	OR Ejendomsinvest ApS Jens Baggesens Vej 90 N 8200 Aarhus N CVR-nr.: 24 22 28 29 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
Hovedaktivitet	Selskabets formål er køb af udlejningsejendomme til udlejning samt køb og salg af ejendomme.
Direktion	Michael Graff Nielsen
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Åboulevarden 67 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OR Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttotab

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

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

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger netto-realisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttotab		-11.857	42.268
Finansielle indtægter	2	42.000	43.379
Finansielle omkostninger	3	<u>-512.903</u>	<u>-545.566</u>
Resultat før skat		-482.760	-459.919
Skat af årets resultat	4	<u>38.466</u>	<u>110.557</u>
Årets resultat		<u>-444.294</u>	<u>-349.362</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-444.294</u>	<u>-349.362</u>
		<u>-444.294</u>	<u>-349.362</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>12.318.000</u>	<u>12.318.000</u>
		<u>12.318.000</u>	<u>12.318.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.318.000</u>	<u>12.318.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		600.000	600.000
Udskudt skatteaktiv		<u>355.149</u>	<u>420.678</u>
		<u>955.149</u>	<u>1.020.678</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>955.149</u>	<u>1.020.678</u>
AKTIVER I ALT		<u>13.273.149</u>	<u>13.338.678</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>-1.856.342</u>	<u>-1.412.048</u>
Egenkapital i alt		<u>-1.730.342</u>	<u>-1.286.048</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		10.724.199	10.883.359
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.272.292	3.734.367
Anden gæld		<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
		<u>15.003.491</u>	<u>14.624.726</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.003.491</u>	<u>14.624.726</u>
PASSIVER I ALT		<u>13.273.149</u>	<u>13.338.678</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Den fortsatte drift er afhængig af, at kreditinstitutter og anpartshavere vil stille den fornødne kredit til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at den fremtidige drift vil generere et positivt afkast. Endvidere har anpartshaverne stillet den nødvendige kredit til rådighed. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2015	2014
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.000	43.379
	<u>42.000</u>	<u>43.379</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	512.903	545.566
	<u>512.903</u>	<u>545.566</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-103.995	-41.283
Årets udskudte skat	65.529	-69.274
	<u>-38.466</u>	<u>-110.557</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	<u>12.318.000</u>	<u>12.318.000</u>
Kostpris 31. december	<u>12.318.000</u>	<u>12.318.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>12.318.000</u></u>	<u><u>12.318.000</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Greve A/S	Hillerød	56%	7.550.909	2.212.573

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	126.000	-1.412.048	-1.286.048
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-444.294</u>	<u>-444.294</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>126.000</u></u>	<u><u>-1.856.342</u></u>	<u><u>-1.730.342</u></u>

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet Lorentsen Holding af 20. april 2005 ApS.

Noter til årsregnskabet**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældsforpligtelser til pengeinstitut er håndpantset kapitalandele i tilknyttet virksomhed på kr. 12.318.000.

Til sikkerhed for gældsforpligtelse til tilknyttede selskaber, kr. 2.033.172, er der afgivet sikkerhed i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder kr. 600.000.