

OR Ejendomme Herlev ApS

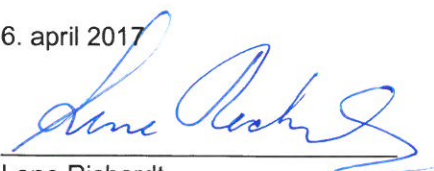
**Skodsborgparken 56, 5.
2942 Skodsborg**

CVR-nr. 25 44 23 34

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

6. april 2017



Lene Richardt
Dirigent

ÅRSRAPPORT 2016

(16. regnskabsår)

INDHOLD

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Balance, aktiver	6
Balance, passiver	7
Noter	8-9
Anvendt regnskabspraksis	10-12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden

OR Ejendomme Herlev ApS
Skodsborgparken 56, 5.
2942 Skodsborg

CVR-nr.

25 44 23 34

Regnskabsår

1. januar - 31. december

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at drive udlejningsvirksomhed og virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Selskabets direktion

Lene Richardt

Selskabets revisor

Haamann A/S, Statsautoriserede revisorer
Naverland 2, 7.
2600 Glostrup
CVR.nr. 24 25 69 95

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for OR Ejendomme Herlev ApS.

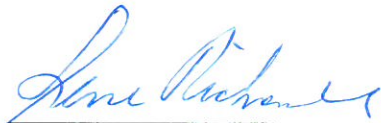
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsen anser betingelserne for at kunne fravælge revision for det kommende regnskabsår som opfyldt.

Skodsborg, den 6. april 2017

Direktion:



Lene Richardt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i OR Ejendomme Herlev ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OR Ejendomme Herlev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 6. april 2017

HAAMANN A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR.nr. 24 25 69 95


Lars Christoffersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at drive udlejningsvirksomhed og virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Usædvanlige forhold

I årsrapporten for regnskabsåret 2015 var der ikke indregnet udskudt skat af værdiregulering på ejendom tkr. 5.750 samt andre reguleringer vedrørende ejendommen. Ej afsat udskudt skat af reguleringer udgør i alt tkr. 1.444.

Fejlen har medført, at egenkapitalen for 2015 er tkr. 1.444 for høj. Fejlen er rettet via egenkapitalen, og sammenligningstallene for 2015 er tilpasset i forhold hertil.

Herudover er der for regnskabsåret ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er for regnskabsåret ikke usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et resultat på kr. -1.698.296, hvilket selskabets ledelse ikke finder tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende driftsresultat.

En tidligere leverandør af tjenesteydelser har rejst krav mod selskabet om betaling af ca. kr. 75.000. Kravet er afvist og ledelsen forventer ikke at forpligtelsen bliver aktuel for selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
Bruttoresultat		<u>714.588</u>	<u>735</u>
Regulering af ejendom til dagsværdi		-2.750.000	5.750
Finansielle indtægter		30.173	15
Finansielle omkostninger		<u>-235.349</u>	<u>-243</u>
Resultat før skat		-2.240.588	6.257
Skat af årets resultat	1	<u>542.292</u>	<u>-1.435</u>
Årets resultat		<u>-1.698.296</u>	<u>4.822</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-1.698.296</u>	<u>4.822</u>
		<u>-1.698.296</u>	<u>4.822</u>

BALANCE 31. december 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>13.000.000</u>	<u>15.750</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.000.000</u>	<u>15.750</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.370	182
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>318.918</u>	<u>360</u>
		<u>425.288</u>	<u>542</u>
Likvide beholdninger		<u>61.565</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>486.853</u>	<u>542</u>
Aktiver i alt		<u>13.486.853</u>	<u>16.292</u>

BALANCE 31. december 2016

PASSIVER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<u>Egenkapital</u>	3		
Anpartskapital		145.000	145
Overført resultat		1.648.768	3.347
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt		<u>1.793.768</u>	<u>3.492</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>			
Hensættelse til udskudt skat		2.033.000	2.613
Rentesikringsinstrument		463.024	549
		<u>2.496.024</u>	<u>3.162</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Kreditinstitutter		8.490.724	8.833
		<u>8.490.724</u>	<u>8.833</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	4		
Kortfristet del af langfristet gæld		120.400	119
Kreditinstitutter		0	27
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.209	0
Selskabsskat		37.708	0
Anden gæld		535.020	659
		<u>706.337</u>	<u>805</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.197.061</u>	<u>9.638</u>
Passiver i alt		<u>13.486.853</u>	<u>16.292</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.
	<u> </u>	<u> </u>
1. <u>Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.708	0
Regulering af udskudt skat	<u>-580.000</u>	<u>1.435</u>
	<u>-542.292</u>	<u>1.435</u>
2. <u>Materielle anlægsaktiver</u>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016		8.500.000
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>8.500.000</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2016		8.108.724
Årets op- og nedskrivninger		-2.750.000
Opskrivninger på årets afgang		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>5.358.724</u>
Afskrivninger 1. januar 2016		858.724
Årets afskrivninger		<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2016		<u>858.724</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>13.000.000</u>

NOTER

3. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	145.000	4.791.064	0	4.936.064
Reg. udskudt skat primo		-1.444.000		-1.444.000
Overført af årets resultat		-1.698.296	0	-1.698.296
Egenkapital 31. december 2016	145.000	1.648.768	0	1.793.768

4. Langfristede gældsforpligtelser

	01.01.2016 gæld i alt tkr.	31.12.2016 gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	8.952	8.611.124	120.400	7.771.200
	8.952	8.611.124	120.400	7.771.200

5. Eventualposter m.v.

En tidligere leverandør af tjenesteydelser har rejst krav mod selskabet om betaling af ca. kr. 75.000. Kravet er afvist og ledelsen forventer ikke at forpligtelsen bliver aktuel for selskabet.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Nykredit, tkr. 8.611 er der er der deponeret ejerpantebrev på tkr. 7.004 i matr. nr: 6 I Herlev, Herlev Hovedgade 50, 2760 Herlev.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OR Ejendomme Herlev ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I årsrapporten for regnskabsåret 2015 var der ikke indregnet udskudt skat af værdiregulering på ejendom tkr. 5.750 samt andre reguleringer vedrørende ejendommen. Ej afsat udskudt skat af reguleringer udgør i alt tkr. 1.444.

Fejlen har medført, at egenkapitalen for 2015 er tkr. 1.444 for høj. Fejlen er rettet via egenkapitalen, og sammenligningstillene for 2015 er tilpasset i forhold hertil.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 og 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat udgøres af nettoomsætning med fradrag af det til nettoomsætningen direkte henførbare vareforbrug og med fradrag af andre eksterne omkostninger. Herudover indgår driftsindtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Nettoomsætningen består af lejeindtægt fra udlejningsejendom.

Omkostninger til udlejningsejendkom vedr. ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid:</u>	<u>Restværdi:</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.