

## Oreby Holding ApS

Orebyvej 255

4990 Sakskøbing

CVR-nr. 27742866

## Årsrapport for 2020

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. april 2021

---

Søren Duncan  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Oreby Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 20. april 2021

## Direktion

Søren Duncan  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Oreby Holding ApS Orebyvej 255 4990 Saksøbing
CVR-nr.	27742866
Stiftelsesdato	10. maj 2004
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Søren Duncan, Direktør
<b>Revisor</b>	SJ Consult ApS Spurvevej 112 4171 Glumsø
Telefon	40264451
CVR-nr.	39167220

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at fungere som holdingselskab for virksomheder, der driver entreprenørvirksomhed samt investere direkte eller indirekte i udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 1.522.178, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 19.679.629, og en egenkapital på kr. 9.861.426.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Oreby Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er, bortset for nedennævnte, uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### 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 videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>957.861</b>	<b>785.444</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		869.501	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.827.362</b>	<b>785.444</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		217.711	156.795
Finansielle indtægter		2.043	3.309
Finansielle omkostninger		-146.691	-143.410
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.900.425</b>	<b>802.138</b>
Skat af årets resultat		-378.247	-145.263
<b>Årets resultat</b>		<b>1.522.178</b>	<b>656.875</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		1.522.178	656.875
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.522.178</b>	<b>656.875</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	18.822.939	17.380.499
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.822.939</b>	<b>17.380.499</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	602.067	537.356
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>602.067</b>	<b>537.356</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.425.006</b>	<b>17.917.855</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.024	14.835
Andre tilgodehavender		76.224	61.813
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		68.829	50.426
Periodeafgrænsningsposter		0	14.114
<b>Tilgodehavender</b>		<b>207.077</b>	<b>141.188</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.546</b>	<b>39.024</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>254.623</b>	<b>180.212</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.679.629</b>	<b>18.098.067</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.736.426	8.214.248
<b>Egenkapital</b>		<b>9.861.426</b>	<b>8.339.248</b>
Hensættelser til udskudt skat		259.221	65.911
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>259.221</b>	<b>65.911</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.933.437	7.321.081
Deposita		362.567	370.624
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.296.004</b>	<b>7.691.705</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		387.040	381.180
Gæld til banker		0	492.541
Gæld til tilknyttede virksomheder		909.739	686.535
Selskabsskat		179.766	73.673
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		552.072	141.927
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		234.361	225.347
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.262.978</b>	<b>2.001.203</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.558.982</b>	<b>9.692.908</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.679.629</b>	<b>18.098.067</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	8.214.248	8.339.248
Årets resultat	0	1.522.178	1.522.178
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>9.736.426</b>	<b>9.861.426</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020	2019		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris primo	17.177.167	14.276.668		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>572.939</u>	<u>2.900.499</u>		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>17.750.106</u></b>	<b><u>17.177.167</u></b>		
Opskrivninger primo	203.332	203.332		
Årets opskrivninger	<u>869.501</u>	<u>0</u>		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.072.833</u></b>	<b><u>203.332</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>18.822.939</u></b>	<b><u>17.380.499</u></b>		
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	<u>603.436</u>	<u>603.436</u>		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>603.436</u></b>	<b><u>603.436</u></b>		
Dagsværdireguleringer primo	-66.080	-222.875		
Udbytte	-153.000	0		
Årets reguleringer	<u>217.711</u>	<u>156.795</u>		
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>-1.369</u></b>	<b><u>-66.080</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>602.067</u></b>	<b><u>537.356</u></b>		
<b>4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Oreby Byggeentreprise ApS	Sakskøbing	90,00	<u>668.964</u>	<u>241.902</u>
			<b><u>668.964</u></b>	<b><u>241.902</u></b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>	
Gæld til kreditinstitutter	6.933.437	387.040	5.298.404	
Deposita	<u>362.567</u>	<u>0</u>	<u>362.567</u>	
	<b><u>7.296.004</u></b>	<b><u>387.040</u></b>	<b><u>5.660.971</u></b>	

## Noter

### 6. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I forbindelse med opgørelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn, der har væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber. Reguleringer til lejen i ejendomme, hvor det vurderes at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til markedsleje. For ledige arealer fastsættes en anslået markedsleje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger som ikke dækkes af kunderne fratrækkes.

Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m<sup>2</sup> pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m<sup>2</sup> uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendoms type og beliggenhed, baseret på ledelsens markedskendskab, herunder erfaringer ved finansiering og køb og salg samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes således af flere faktorer, hvoraf en af de væsentligste er det fastsatte afkastkrav på den enkelte ejendom.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på 5%/6 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,5% vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- tkr. 1.380

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

Selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

## Noter

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i ejendomme med t.kr. 9.852.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist overfor datterselskabets gæld til pengeinstitut.

Ejerpantebreve i ejendomme på i alt t.kr. 5.221 er alle lagt til sikkerhed for datterselskabets forpligtelser overfor pengeinstitut.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.