

Oreby Holding ApS

***Orebyvej 255,
4990 Sakskøbing***

CVR-nr. 27742866

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2022 til 31. december 2022***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29/6 2023

Søren Duncan
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Oreby Holding ApS
Orebyvej 255,
4990 Sakskøbing

E-mail: orebyg@orebyg.dk

CVR-nr.: 27 74 28 66

Stiftet: 10. maj 2004

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Søren Duncan

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Oreby Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 15/6 2023

Direktion

Søren Duncan

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at fungere som holdingselskab for virksomheder, der driver entreprenørvirksomhed samt investere direkte eller indirekte i udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Oreby Holding ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Skat af årets resultat

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede 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 som uerholdeligt.

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 virksomheds underbalance.

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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.

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, der 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:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Niveau 3:

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.340.756	1.019
1 Personalemkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	3	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.340.759	1.019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.740.000	18
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-3.399.241	1.037
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	256.389	120
Andre finansielle indtægter	0	2
Andre finansielle omkostninger	-257.484	-252
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-3.400.336	907
Skat af årets resultat	-238.304	-173
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-3.638.640	734
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	256.389	119
Overført resultat	-4.012.829	615
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-3.638.640	734
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
2 Investeringsejendomme.....	22.500.000	21.150
Materielle anlægsaktiver	22.500.000	21.150
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	471.734	216
Finansielle anlægsaktiver	471.734	216
ANLÆGSAKTIVER	22.971.734	21.366
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.581	45
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	20.000	20
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	100.760	55
Andre tilgodehavender	61.210	113
Tilgodehavender	224.551	233
Likvide beholdninger	49.339	434
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	273.890	667
AKTIVER	23.245.624	22.033

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	205.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	3.399.311	119
Overført resultat	6.338.714	10.351
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	0
EGENKAPITAL	10.060.825	10.595
Hensættelse til udskudt skat	676.381	263
HENSATTE FORPLIGTELSER	676.381	263
Prioritetsgæld	8.293.438	8.771
Deposita.....	533.070	443
Gæld til tilknyttede virksomheder	288.620	871
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	9.115.128	10.085
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	493.000	493
Kreditinstitutter	372.591	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.375	14
Selskabsskat	233.664	140
Anden gæld	1.273.951	109
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.005.709	334
Kortfristede gældsforpligtelser	3.393.290	1.090
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.508.418	11.175
PASSIVER	23.245.624	22.033
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	205.000	125
Virksomhedskapital ultimo	205.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	118.621	0
Årets bevægelse, resultatdisponering	256.389	119
Årets bevægelse, kapitalregulering	3.024.301	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	3.399.311	119
Overført resultat, primo	10.351.543	9.736
Årets resultat	-3.895.029	615
Foreslået udbytte	-117.800	0
Overført resultat ultimo	6.338.714	10.351
Foreslået udbytte	117.800	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	117.800	0
EGENKAPITAL	10.060.825	10.595

NOTER

	2022	2021 kr. 1000
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investeringsje- domme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	20.059.261
Tilgang i årets løb.....	4.213.722
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	24.272.983
	<hr/>
Opskrivninger, primo	2.967.017
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	2.967.017
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger.....	-4.740.000
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-4.740.000
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	22.500.000
	<hr/> <hr/>

Dagsværdiforudsætninger

Dagsværdi for boligejendomme/blandede ejendomme.

Boligejendommene består af ejendomme beliggende på Østlolland og en enkelt på Falster. Ejendommene indeholder 1 til flere boligejemål, og 2 af ejendommene indeholder erhvervslejemål.

Dagsværdien af ejendommene vurderes ved hjælp af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav ud fra ejendommens beliggenhed samt deres beskaffenhed.

Driftsafkastet samlet set er det kommende år beregnet til 1.800.000 kr., hvilket giver et samlet gns. afkast på 8% af den bogførte værdi af ejendommene.

Det individuelle afkastkrav på de enkelte ejendomme er sat til mellem 8 - 9%.

Dagsværdien er ansat til kr. 22.500.000

Den offentlige vurdering udgør kr. 16.000.000

Det anvendte afkastkrav er anvendt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, vedligeholdelsesstand, beliggenhed m.v.

Afkastkravet svarer efter vores vurdering til det generelle afkastkrav for investeringsejendomme på Lolland-Falster.

Beregning af dagsværdi er behæftet med en vis usikkerhed i forbindelse med beregning af afkastgrad og dette giver en følsomhed overfor ændringer i forudsætningerne.

NOTER

Investeringsejendomme

Med en afkastgrad på 7% ville dette påvirke dagsværdien med kr. 3.200.000.

Med en afkastgrad på 9% ville dette påvirke dagsværdien med kr. -2.500.000.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	9.264.059	8.786.438	493.000	6.500.000
Deposita.....	443.109	533.070	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	871.300	288.620	0	0
	<u>10.578.468</u>	<u>9.608.128</u>	<u>493.000</u>	<u>6.500.000</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På ejendommene er der tinglyst realkreditpantebreve DKR. 11.712.000 til sikkerhed for realkreditgæld, samtidig er tinglyste ejerpantebreve på DKR. 3.521.000 lagt til sikkerhed for bankmellemværende.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 22.500.000.

Derudover har virksomheden ikke ydet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Duncan

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Anders Duncan

Direktør

ID: 23a09eec-d295-4eb0-a8bc-daed805a9a7d

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 10:29:14

Underskrevet med MitID



Søren Duncan

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Anders Duncan

Dirigent

ID: 23a09eec-d295-4eb0-a8bc-daed805a9a7d

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 10:29:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b7fe7cgyWTn250383248

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.