

Oreby Holding ApS

Orebyvej 255

4990 Sakskøbing

CVR-nr. 27742866

Årsrapport for 2019

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. april 2020

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 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 31. marts 2020

Direktion

Søren Duncan
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Oreby Holding ApS Orebyvej 255 4990 Saksøbing
CVR-nr.	27742866
Stiftelsesdato	10-05-2004
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Direktion	Søren Duncan, Direktør
Revisor	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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Oreby Holding ApS for 2019 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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 erhvervestidspunktet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		785.444	589.056
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	3.514.796
Driftsresultat		785.444	4.103.852
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		156.795	-66.888
Finansielle indtægter		3.309	4.271
Andre finansielle omkostninger		-143.410	-116.802
Resultat før skat		802.138	3.924.433
Skat af årets resultat		-145.263	-162.397
Årets resultat		656.875	3.762.036
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		656.875	3.762.036
Resultatdisponering		656.875	3.762.036

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	17.380.499	14.480.000
Materielle anlægsaktiver		17.380.499	14.480.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	537.356	380.561
Finansielle anlægsaktiver		537.356	380.561
Anlægsaktiver		17.917.855	14.860.561
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.835	8.523
Andre tilgodehavender		61.813	146.627
Tilgodehavende selskabsskat		0	39.183
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		50.426	0
Periodeafgrænsningsposter		14.114	0
Tilgodehavender		141.188	194.333
Likvide beholdninger		39.024	31.346
Omsætningsaktiver		180.212	225.679
Aktiver		18.098.067	15.086.240

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.214.248	7.557.373
Egenkapital		8.339.248	7.682.373
Hensættelser til udskudt skat		65.911	63.895
Hensatte forpligtelser		65.911	63.895
Gæld til kreditinstitutter		7.321.081	6.103.208
Deposita		370.624	311.260
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.691.705	6.414.468
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		381.180	375.979
Gæld til banker		492.541	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		686.535	191.422
Selskabsskat		73.673	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	11.685
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		141.927	233.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		225.347	112.618
Kortfristede gældsforpligtelser		2.001.203	925.504
Gældsforpligtelser		9.692.908	7.339.972
Passiver		18.098.067	15.086.240
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2019	125.000	7.557.373	7.682.373
Årets resultat	0	656.875	656.875
Egenkapital 31-12-2019	125.000	8.214.248	8.339.248

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019	2018		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0		
2. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	14.276.668	14.276.668		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.900.499	0		
Kostpris ultimo	17.177.167	14.276.668		
Opskrivninger primo	203.332	0		
Ændring som følge af praksisændring	0	203.332		
Opskrivninger ultimo	203.332	203.332		
Af- og nedskrivninger primo	0	-3.311.464		
Ændring som følge af praksisændring	0	3.311.464		
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.380.499	14.480.000		
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	603.436	603.436		
Kostpris ultimo	603.436	603.436		
Dagsværdireguleringer primo	-222.875	88.813		
Udbytte	0	-244.800		
Årets reguleringer	156.795	-66.888		
Dagsværdireguleringer ultimo	-66.080	-222.875		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	537.356	380.561		
4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Oreby Byggeentreprise ApS	Sakskøbing	90,00	597.062	174.217
			597.062	174.217
5. Langfristede gældsforpligtelser			Forfald	Forfald
			efter 1 år	indenfor 1 år
Gæld til kreditinstitutter				381.180
Deposita		370.624		0
		370.624		381.180
				6.011.559

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. m² 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. m² uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype 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 2019 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,5% vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- tkr. 1.200

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.