

ØR Ejendomme ApS

Basnæsvej 17, Røddinge
4780 Stege

CVR.nr. 31 26 32 71

Årsrapport for året 2017/18

11. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15/10 2018.



Dirigent
Peter Hansen

6523 / lj/jph

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance pr. 30. september	11-12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

ØR Ejendomme ApS
Basnæsvej 17, Røddinge
4780 Stege

CVR-nr.: 31 26 32 71
Stiftet: 13. februar 2008
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Direktion

Peter Hansen

Pengeinstitut

Møns Bank
Storegade 29
4780 Stege

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017/18 for ØR Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 4. oktober 2018

I direktionen

Peter Hansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme og investering i værdipapirer.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for ØR Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

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

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år, scrapværdi 0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 13.500 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte:

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat:

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Selskabsskat:

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.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
BRUTTOFORTJENESTE	757.472	561.314
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-30.888	-16.839
Andre finansielle omkostninger	-387.574	-252.027
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	339.010	292.448
Skat af årets resultat	-85.532	-71.874
ÅRETS RESULTAT	253.478	220.574
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	253.478	220.574
	253.478	220.574

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
1 Investeringsejendomme	16.163.121	9.511.373
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	679.600
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.211.121</u>	<u>10.190.973</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>16.211.121</u>	<u>10.190.973</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	90	38.162
Tilgodehavender i alt	<u>90</u>	<u>38.162</u>
Likvide beholdninger	<u>96.505</u>	<u>6.734</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>96.595</u>	<u>44.896</u>
AKTIVER I ALT	<u>16.307.716</u>	<u>10.235.869</u>

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
2 Selskabskapital	150.000	150.000
3 Overført overskud eller underskud	3.503.942	3.250.464
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>3.653.942</u>	<u>3.400.464</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	501.365	468.633
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>501.365</u>	<u>468.633</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	3.689.808	869.857
Selskabsskat	52.800	58.476
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.742.608</u>	<u>928.333</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	201.000	95.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	22.520
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.045.754	1.091.244
Selskabsskat	58.476	83.622
Anden gæld	6.104.571	4.146.053
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.409.801</u>	<u>5.438.439</u>
4 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>12.152.409</u>	<u>6.366.772</u>
PASSIVER I ALT	<u>16.307.716</u>	<u>10.235.869</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<p>1 Investeringsejendomme Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Afkastkrav er fastsat til 6,75-7,25%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p>		
<p>2 Selskabskapital Selskabskapital primo</p>	150.000 <hr style="border-top: 1px solid black;"/> 150.000	150.000 <hr style="border-top: 1px solid black;"/> 150.000
<p>3 Overført overskud eller underskud Overført overskud/underskud tidligere år Overført årets resultat</p>	3.250.464 253.478 <hr style="border-top: 1px solid black;"/> 3.503.942	3.029.890 220.574 <hr style="border-top: 1px solid black;"/> 3.250.464
<p>4 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	2.880.000	490.000
<p>5 Sikkerheder og pantsætninger Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 3.890.808, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør</p>	16.163.121	9.031.813
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør</p>	2.000.000	2.000.000
<p>6 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser: Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.</p>		