

## ØR Ejendomme ApS

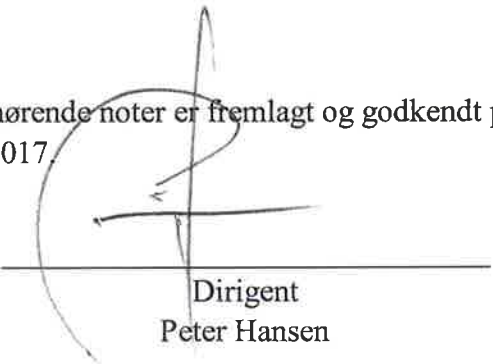
Basnæsvej 17, Rødninge  
4780 Stege

CVR.nr. 31 26 32 71

### Årsrapport for året 2016/17

10. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8 / 11 2017.



Dirigent  
Peter Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september	10-11
Noter	12

## 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 2016 - 30. september 2017

### Direktion

Peter Hansen

### Pengeinstitut

Møns Bank  
Storegade 29  
4780 Stege

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016/17 for ØR Ejendomme ApS.

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 6. november 2017

**I direktionen**

Peter Hansen

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets aktiviteter er investering og udlejning af ejendomme og investering i

### **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:

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 forgå 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning:

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

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

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

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

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

**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. 13.200 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>561.314</b>	<b>598.872</b>
Andre finansielle indtægter	0	9.567
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-16.839	0
Andre finansielle omkostninger	-252.027	-177.066
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>292.448</b>	<b>431.373</b>
Skat af årets resultat	-71.874	-97.365
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>220.574</b>	<b>334.008</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	220.574	334.008
	<b>220.574</b>	<b>334.008</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	9.511.373	8.858.481
Materielle anlægsaktiver under udførelse	679.600	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>10.190.973</b></u>	<u><b>8.858.481</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>10.190.973</b></u>	<u><b>8.858.481</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender	38.162	87.486
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>38.162</b></u>	<u><b>87.486</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>6.734</b></u>	<u><b>123.428</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>44.896</b></u>	<u><b>210.914</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>10.235.869</b></u></u>	<u><u><b>9.069.395</b></u></u>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
2 Selskabskapital	150.000	150.000
3 Overført overskud eller underskud	3.250.464	3.029.890
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>3.400.464</u></b>	<b><u>3.179.890</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	468.633	455.235
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>468.633</u></b>	<b><u>455.235</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter vedr. investeringsejendomme	869.857	964.606
Selskabsskat	58.476	83.622
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>928.333</u></b>	<b><u>1.048.228</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter vedr. investeringsejendomme	95.000	92.000
Kreditinstitutter i øvrigt	22.520	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.091.244	243.302
Selskabsskat	83.622	78.608
Anden gæld	4.146.053	3.972.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.438.439</u></b>	<b><u>4.386.042</u></b>
<b>4 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>6.366.772</u></b>	<b><u>5.434.270</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>10.235.869</u></b>	<b><u>9.069.395</u></b>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<p><b>1 Investeringsejendomme</b>            Ved vurderingen af dagsværdien indgår følgende faktorer:            Afkastkrav er fastsat til 6,75-7%.            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><b>2 Selskabskapital</b>            Selskabskapital primo</p>	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
<p><b>3 Overført overskud eller underskud</b>            Overført overskud/underskud tidligere år            Overført årets resultat</p>	3.029.890 220.574	2.695.882 334.008
	<u>3.250.464</u>	<u>3.029.890</u>
<p><b>4 Gældsforpligtelser</b>            Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<u>490.000</u>	<u>460.000</u>
<p><b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b>            Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 964.857, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør</p>	<u>9.031.813</u>	<u>8.858.481</u>
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør</p>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<p><b>6 Eventualposter mv.</b>            Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.</p>		