

## ØR Ejendomme ApS

Basnæsvej 17, Røddinge  
4780 Stege

CVR.nr. 31 26 32 71

### Årsrapport for året 2019/20

13. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16/6 2020

---

Dirigent  
Peter Hansen

## 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	13-14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ØR Ejendomme ApS Basnæsvej 17, Røddinge 4780 Stege
	CVR-nr.: 31 26 32 71 Stiftet: 13. februar 2008 Hjemsted: Vordingborg Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Peter Hansen
<b>Pengeinstitut</b>	Møns Bank Storegade 29 4780 Stege
<b>Revision</b>	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 2019/20 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 8. oktober 2020

**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 mv.

### Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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:

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.152.795</b>	<b>1.100.811</b>
1 Personaleomkostninger	-20.000	-10.294
Dagsværdiregulering af ejendomme	39.303	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.172.098</b>	<b>1.090.517</b>
Andre finansielle indtægter	1.760	0
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-41.549	-26.111
Andre finansielle omkostninger	-519.982	-292.480
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>612.327</b>	<b>771.926</b>
Skat af årets resultat	-125.921	-169.302
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>486.406</b>	<b>602.624</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	486.406	602.624
	<b>486.406</b>	<b>602.624</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
2 Investeringsejendomme	20.561.000	18.623.349
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.000	69.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>20.630.000</b></u>	<u><b>18.692.349</b></u>
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
Andre tilgodehavender	379.760	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>379.760</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>21.009.760</b></u>	<u><b>18.692.349</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender	7.853	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>7.853</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>1.527.435</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>1.535.288</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>22.545.048</b></u>	<u><b>18.692.349</b></u>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
3 Selskabskapital	150.000	150.000
4 Overført overskud eller underskud	4.592.972	4.106.566
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>4.742.972</u></b>	<b><u>4.256.566</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	599.204	549.249
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>599.204</u></b>	<b><u>549.249</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.907.360	3.488.468
Selskabsskat	75.966	121.418
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.983.326</u></b>	<b><u>3.609.886</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	288.000	201.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	17.539
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.317.355	3.571.865
Selskabsskat	121.418	52.800
Anden gæld	6.462.273	6.433.444
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.219.546</u></b>	<b><u>10.276.648</u></b>
<b>5 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>17.202.872</u></b>	<b><u>13.886.534</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>22.545.048</u></b>	<b><u>18.692.349</u></b>
6 Sikkerheder og pantsætninger		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	20.000	9.905
Andre omkostninger til social sikring	0	389
	<u>20.000</u>	<u>10.294</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>
 <b>2 Investeringsejendomme</b>		
Ved vurderingen af dagsværdien for erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Erhvervsejendommene består af 1 ejendomme, som er beliggende i Vordingborg. Afkastkrav er fastsat til 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.		
Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommene består af 2 ejendomme, som er beliggende i Stege. Afkastkrav er fastsat til 6-6,5%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet med udtagelse af 2 måneders tomgang. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
 <b>3 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
 <b>4 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud/underskud tidligere år	4.106.566	3.503.942
Overført årets resultat	486.406	602.624
	<u>4.592.972</u>	<u>4.106.566</u>
 <b>5 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>4.951.229</u>	<u>2.679.000</u>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>6.195.360</u>	<u>3.689.468</u>
	<u>20.561.000</u>	<u>18.623.348</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

### Eventualforpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.