

ØR Ejendomme ApS

Basnæsvej 17, Røddinge
4780 Stege

CVR.nr. 31 26 32 71

Årsrapport for året 2022/23

16. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1 / 11 2023.

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

Selskabet

ØR Ejendomme ApS
Basnæsvej 17, Røddinge
4780 Stege

CVR-nr.: 31 26 32 71
Stiftet: 13. februar 2008
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Direktion

Peter Hansen

Pengeinstitut

Møns Bank
Storegade 29
4780 Stege

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022/23 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 31. oktober 2023

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.

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.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste:

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

Nettoomsætning:

Nettoomsætning består af lejeindtægter som 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 administration, mv.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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:

Investeringsjendomme 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".

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. 15.000 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.

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%.

Anvendt regnskabspraksis

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>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 1.510.025 | 1.482.641 |
| 1 Personaleomkostninger | -170.619 | -10.000 |
| Dagsværdiregulering af ejendomme | -126.924 | 67.000 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 1.212.482 | 1.539.641 |
| Andre finansielle indtægter | 14.748 | 938.451 |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | -153.239 | -92.270 |
| Andre finansielle omkostninger | -391.664 | -371.011 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 682.327 | 2.014.811 |
| Skat af årets resultat | -150.126 | -443.252 |
| ÅRETS RESULTAT | 532.201 | 1.571.559 |
| Der af ledelsen foreslås anvendt således: | | |
| Udbytte | 0 | 0 |
| Overført til næste år | 532.201 | 1.571.559 |
| | 532.201 | 1.571.559 |

Balance pr. 30. september

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver: | | |
| Anlægsaktiver: | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | |
| 2 Investeringsejendomme | 20.926.000 | 21.037.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 69.000 | 69.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>20.995.000</u> | <u>21.106.000</u> |
| Finansielle anlægsaktiver: | | |
| Andre tilgodehavender | 36.006 | 131.123 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>36.006</u> | <u>131.123</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>21.031.006</u> | <u>21.237.123</u> |
| Omsætningsaktiver: | | |
| Tilgodehavender: | | |
| Andre tilgodehavender | 14.500 | 73.204 |
| Tilgodehavender i alt | <u>14.500</u> | <u>73.204</u> |
| Likvide beholdninger | <u>1.867.160</u> | <u>2.968.630</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>1.881.660</u> | <u>3.041.834</u> |
| AKTIVER I ALT | <u>22.912.666</u> | <u>24.278.957</u> |

Balance pr. 30. september

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Passiver: | | |
| Egenkapital: | | |
| Virksomhedskapital | 150.000 | 150.000 |
| Overført overskud eller underskud | 7.675.902 | 7.143.701 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL I ALT | <u>7.825.902</u> | <u>7.293.701</u> |
| Hensatte forpligtelser: | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 726.471 | 732.325 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | <u>726.471</u> | <u>732.325</u> |
| Gældsforpligtelser: | | |
| Langfristede gældsforpligtelser: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.512.101 | 4.695.706 |
| Selskabsskat | 155.980 | 391.578 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.668.081</u> | <u>5.087.284</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 200.000 | 237.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 49.662 | 48.261 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.700 | 6.100 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 8.258.928 | 9.949.607 |
| Selskabsskat | 391.578 | 155.936 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 780.344 | 768.743 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.692.212</u> | <u>11.165.647</u> |
| 3 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | <u>14.360.293</u> | <u>16.252.931</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>22.912.666</u> | <u>24.278.957</u> |
| 4 Sikkerheder og pantsætninger | | |
| 5 Eventualposter mv. | | |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|----------------|----------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 169.811 | 10.000 |
| Pensioner | 568 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 240 | 0 |
| | <u>170.619</u> | <u>10.000</u> |
| | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u>0,3</u> | <u>0,1</u> |

2 Investeringsejendomme

Ved vurderingen af dagsværdien for erhvervsejendomme indgår følgende faktorer:

Erhvervsejendommene består af 1 ejendomme, som er beliggende i Vordingborg.

Afkastkrav er fastsat til 7,75%.

Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.

Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.

Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme (erhverv) udgør kr.

16.797.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 38.000.

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.

Ejendommene er vurderet som fuldt udlejet med udtagelse af 1 måneders tomgang.

Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for

investeringsejendomme (beboelse) udgør kr.

4.129.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. -164.923.

Noter

| <u>Note</u> | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 3 Gældsforpligtelser | | |
| Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år | <u>3.643.151</u> | <u>3.747.346</u> |
| 4 Sikkerheder og pantsætninger | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør | <u>4.712.101</u> | <u>4.932.706</u> |
| | <u>20.926.000</u> | <u>21.037.000</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> |
| Den regnskabsmæssige værdi på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør | <u>20.926.000</u> | <u>21.037.000</u> |
| 5 Eventualposter mv. | | |
| Eventualforpligtelser: | | |
| Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. | | |

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.

Peter Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Dirigent

ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 15:00:26

Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Direktør

ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 15:00:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: eea91bkNZwH251122705

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.