

**Ejendomsselskabet Orebygårdvej 13 A/S  
c/o Blicher Revision & Rådgivning**

**Østergade 48  
7400 Herning**

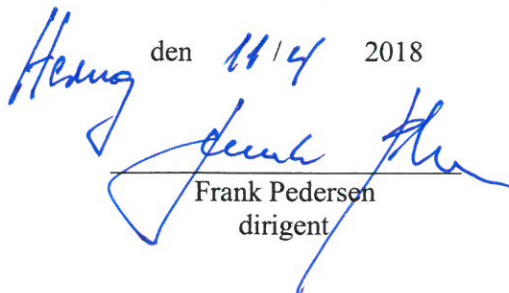
**CVR-nr. 32 44 64 26**

**ÅRSRAPPORT**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

Herning den 14/4 2018



Frank Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning .....	8

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Orebygårdvej 13 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

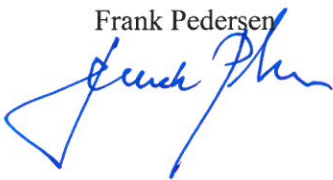
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9/4 2018

### Direktion

Frank Pedersen



### Bestyrelse

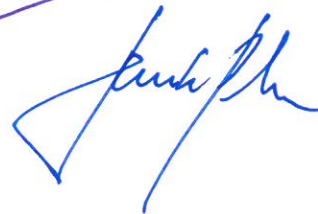
Alice Pedersen



Jens Kristian Olesen



Frank Pedersen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Orebygårdvej 13 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Orebygårdvej 13 A/S for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

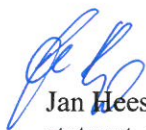
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 9/4 2018

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard  
statsaut. revisor  
mne6143

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Orebygårdvej 13 A/S c/o Blicher Revision & Rådgivning Østergade 48 7400 Herning
	Telefon: 97 12 57 00
	E-mail: <a href="mailto:aliceogfrank.pedersen@gmail.com">aliceogfrank.pedersen@gmail.com</a>
	CVR-nr.: 32 44 64 26
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Alice Pedersen Jens Kristian Olesen Frank Pedersen
<b>Direktion</b>	Frank Pedersen
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Jan Heesgaard, statsaut. revisor Bendy Stockmal Ulrichsen, revisor, HD

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Orebygårdvej 13 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”lejeindtægter, ejendomsomkostninger og afskrivninger”.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.297.500 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### 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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2017	2016 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.186.064</b>	<b>1.201</b>
Administrationsomkostninger.....	-25.465	-24
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.160.599</b>	<b>1.177</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-14.324	-5
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.146.275</b>	<b>1.172</b>
1 Skat af årets resultat.....	-252.924	-258
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>893.351</b>	<b>914</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	3.000.000	900
Overført resultat.....	-2.106.649	14
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>893.351</b>	<b>914</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
Grunde og bygninger .....	11.409.683	11.680
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>11.409.683</b>	<b>11.680</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>11.409.683</b>	<b>11.680</b>
Selskabsskat .....	11.075	0
Tilgodehavender .....	141.789	148
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>152.864</b>	<b>148</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>4.091.848</b>	<b>2.871</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>4.244.712</b>	<b>3.019</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>15.654.395</b>	<b>14.699</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	500.000	500
Overført resultat .....	8.660.533	10.767
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	3.000.000	900
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>12.160.533</b>	<b>12.167</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	2.040.000	1.986
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.040.000</b>	<b>1.986</b>
Deposita .....	133.600	134
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>133.600</b>	<b>134</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	204.479	263
Selskabsskat .....	0	20
Anden gæld .....	198.837	125
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	916.946	4
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.320.262</b>	<b>412</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.453.862</b>	<b>546</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>15.654.395</b>	<b>14.699</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017	2016 kr. 1.000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	198.924	201
Regulering af udskudt skat .....	54.000	57
	<u>252.924</u>	<u>258</u>

	1/1 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	500.000	0	0	500.000
Overført resultat .....	10.767.182	0	-2.106.649	8.660.533
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	900.000	-900.000	3.000.000	3.000.000
	<u>12.167.182</u>	<u>-900.000</u>	<u>893.351</u>	<u>12.160.533</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i ejendommen Orebygårdvej 13 til sikkerhed for tidligere søsterselskabs bankengagement. Ejerpantebrevet udgør kr. 20.000.000 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv er kr. 11.409.683.