

Oreby Ejendomme ApS

Orebyvej 255

4990 Sakskøbing

CVR-nr. 33034016

Årsrapport for 2017

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. maj 2018

Søren Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Oreby Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 14. maj 2018

Direktion

Søren Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Oreby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Oreby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 14. maj 2018

ENGELSTED PETERSEN
statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
Statsautoriseret revisor
mne11683

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Oreby Ejendomme ApS Orebyvej 255 4990 Sakskøbing |
| CVR-nr. | 33034016 |
| Stiftelsesdato | 3. juni 2010 |
| Hjemsted | Guldborgsund |
| Regnskabsår | 1. januar 2017 - 31. december 2017 |
| Direktion | Søren Christensen, Direktør |
| Revisor | ENGELSTED PETERSEN statsaut. revisionsanpartsselskab Farvergade 9 B 4700 Næstved CVR-nr.: 20658231 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udøve virksomhed med ejendomsudlejning, køb/salg af ejendomme og andet efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Oreby Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis**Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 0% |

Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 143.734 | 248.077 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -50.275 | -50.274 |
| Driftsresultat | | 93.459 | 197.803 |
| Finansielle indtægter | | 1.247 | 3.363 |
| Andre finansielle omkostninger | | -21.321 | -28.809 |
| Resultat før skat | | 73.385 | 172.357 |
| Skat af årets resultat | | -16.132 | -7.090 |
| Årets resultat | | 57.253 | 165.267 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 105.800 | 103.400 |
| Overført resultat | | -48.547 | 61.867 |
| Resultatdisponering | | 57.253 | 165.267 |

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| AKTIVER | | | |
| Grunde og bygninger | 2 | 2.271.599 | 2.321.874 |
| Materielle anlægsaktiver | | 2.271.599 | 2.321.874 |
| Anlægsaktiver | | 2.271.599 | 2.321.874 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 459 | 0 |
| Udsudte skatteaktiver | | 53.267 | 42.207 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 93.350 |
| Tilgodehavender | | 53.726 | 135.557 |
| Likvide beholdninger | | 6.666 | 1.373 |
| Omsætningsaktiver | | 60.392 | 136.930 |
| Aktiver | | 2.331.991 | 2.458.804 |

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| PASSIVER | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 1.174.355 | 1.222.902 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 105.800 | 103.400 |
| Egenkapital | | 1.360.155 | 1.406.302 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 150.631 | 355.596 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 150.631 | 355.596 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 95.212 | 0 |
| Selskabsskat | | 5.192 | 21.298 |
| Anden gæld | | 259.816 | 300.105 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 460.985 | 375.503 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 821.205 | 696.906 |
| Gældsforpligtelser | | 971.836 | 1.052.502 |
| Passiver | | 2.331.991 | 2.458.804 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Udbytte for regnskabs- året | Overført resultat | I alt |
|--|--------------------------------|--|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 80.000 | 103.400 | 1.222.902 | 1.406.302 |
| Udbytte | 0 | -103.400 | 0 | -103.400 |
| Årets resultat | 0 | 105.800 | -48.547 | 57.253 |
| Egenkapital 31. december 2017 | 80.000 | 105.800 | 1.174.355 | 1.360.155 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

2. Grunde og bygninger

Kostpris primo

2.513.722

2.513.722

Kostpris ultimo

2.513.722

2.513.722

Af- og nedskrivninger primo

-191.848

-141.574

Årets afskrivninger

-50.275

-50.274

Af- og nedskrivninger ultimo

-242.123

-191.848

Regnskabsmæssig værdi ultimo

2.271.599

2.321.874

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 150.631 | 95.212 | 0 |
| | 150.631 | 95.212 | 0 |

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i ejendomme, med t.kr. 1.375.

Ejerpantebrev, t.kr. 500.000, på ejendommene, er lagt til sikkerhed for enhver forpligtelse, som Oreby Byggeentreprise ApS og Oreby Holding ApS måtte have eller senere får overfor Jyske Bank A/S.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.