

Oreby Ejendomme ApS

CVR. nr. 33034016

Orebyvej 255

4990 Sakskøbing

Årsrapport for 2015

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2016

Dirigent Søren Christensen

17960-SDH

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 25. maj 2016

Direktion

Søren Christensen
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i Oreby Ejendomme ApS:****ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oreby Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 25. maj 2016

ENGELSTED PETERSEN

cvr.nr. 20 65 82 31

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** Oreby Ejendomme ApS
Orebyvej 255
4990 Sakskøbing
- CVR. nr.: 33034016
Stiftelsesdato: 3. juni 2010
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
- Formål:** Selskabets formål er at udøve virksomhed med ejendomsudlejning, køb/salg af ejendomme og andet efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.
- Direktion:** Søren Christensen, Direktør
- Revisor:** Engelsted Petersen
Statsautoriserede revisorer
Farvergade 9 B
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er at udøve virksomhed med ejendomsudlejning, køb/salg af ejendomme og andet efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været tilfredsstillende.
Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.
Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for Oreby Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Bruttofortjeneste og -tab:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle 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:

Grunde og bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Finansielle indtægter og udgifter:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat:

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.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver:

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eventualaktiver og -forpligtelser:

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

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		260.295	245.787
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-57.639	-42.265
Driftsresultat		<u>202.656</u>	<u>203.522</u>
Finansielle indtægter		4.282	6.055
Finansielle udgifter		-36.161	-49.351
Resultat før skat		<u>170.777</u>	<u>160.226</u>
Skat af årets resultat	2	-41.258	-50.736
Årets resultat		<u>129.519</u>	<u>109.490</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	99.800
Overført resultat		28.319	9.690
Disponeret i alt		<u>129.519</u>	<u>109.490</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger	3	2.372.148	2.429.787
Materielle anlægsaktiver		2.372.148	2.429.787
ANLÆGSAKTIVER I ALT		2.372.148	2.429.787
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9
Andre tilgodehavender		90.911	85.713
Tilgodehavender		90.911	85.722
Likvide beholdninger		8.431	16.688
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		99.342	102.410
AKTIVER I ALT		2.471.490	2.532.197

BALANCE 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.161.036	1.132.717
Udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
EGENKAPITAL I ALT	4	1.342.236	1.312.517
Gæld til realkreditinstitutter		355.596	461.067
Langfristede gældsforpligtelser	5	355.596	461.067
Gæld til realkreditinstitutter		105.471	108.423
Selskabsskat		12.283	21.196
Anden gæld		354.277	359.896
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		301.627	269.098
Kortfristede gældsforpligtelser		773.658	758.613
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.129.254	1.219.680
PASSIVER I ALT		2.471.490	2.532.197
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver:

Afskrivninger	57.639	42.265
	57.639	42.265

2. Skat af årets resultat:

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.283	49.196
Regulering skat, tidligere år	975	1.540
	41.258	50.736

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	2.513.722	2.513.722
Kostpris ultimo	2.513.722	2.513.722

Af- og nedskrivninger primo	-83.935	-41.670
Årets afskrivninger	-57.639	-42.265
Af- og nedskrivninger ultimo	-141.574	-83.935

Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.372.148	2.429.787
-------------------------------------	------------------	------------------

4. Egenkapital:

	1/1 2015	Udbetalt udbytte	Årets resultat	31/12 2015
Selskabskapital	80.000	0	0	80.000
Henlagt til udbytte	99.800	-99.800	101.200	101.200
Overført resultat	1.132.717	0	28.319	1.161.036
	1.312.517	-99.800	129.519	1.342.236

Selskabskapitalen er fordelt på 80 anparter a kr. 1.000.

NOTER

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Forfald	Forfald
	31/12 2015	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	355.596	105.471	0
	355.596	105.471	0

6. Eventualposter m.v.:

Selskabet har ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 461, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.372.

Ejerpantebrev, t.kr. 500.000, på ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 2.372, 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.