

Oreby Ejendomme ApS

CVR. nr. 33034016

Orebyvej 255

4990 Sakskøbing

Årsrapport for 2016

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2017

Dirigent Søren Christensen

17960-TJK

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 24. april 2017

Direktion

Søren Christensen
Direktør

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING
AF FINANSIELLE OPLYSNINGER:****Til den daglige ledelse i Oreby Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Oreby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 24. april 2017

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** Oreby Ejendomme ApS
Orebyvej 255
4990 Sakskøbing
- CVR. nr.: 33034016
Stiftelsesdato: 3. juni 2010
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
- 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 2016 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 2016 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 (Restværdi = grundværdi) 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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 proventuet 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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		248.077	260.295
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-50.274	-57.639
Driftsresultat		197.803	202.656
Finansielle indtægter		3.363	4.282
Finansielle udgifter		-28.809	-36.161
Resultat før skat		172.357	170.777
Skat af årets resultat	2	-7.090	-41.258
Årets resultat		165.267	129.519
Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		103.400	101.200
Overført resultat		61.867	28.319
Disponeret i alt		165.267	129.519

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger	3	2.321.874	2.372.148
Materielle anlægsaktiver		2.321.874	2.372.148
ANLÆGSAKTIVER I ALT		2.321.874	2.372.148
Andre tilgodehavender		93.350	89.987
Udskudte skatteaktiver		42.207	0
Tilgodehavender		135.557	89.987
Likvide beholdninger		1.373	8.431
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		136.930	98.418
AKTIVER I ALT		2.458.804	2.470.566

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.222.902	1.161.035
Udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
EGENKAPITAL I ALT	4	1.406.302	1.342.235
Gæld til realkreditinstitutter		245.843	355.596
Langfristede gældsforpligtelser	5	245.843	355.596
Gæld til realkreditinstitutter		109.753	105.471
Selskabsskat		21.298	12.283
Anden gæld		300.105	353.354
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		375.503	301.627
Kortfristede gældsforpligtelser		806.659	772.735
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.052.502	1.128.331
PASSIVER I ALT		2.458.804	2.470.566
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

	2016	2015		
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver:				
Afskrivninger	50.274	57.639		
	50.274	57.639		
2. Skat af årets resultat:				
Udskudt skat	-42.207	0		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	49.298	40.283		
Regulering skat, tidligere år	-1	975		
	7.090	41.258		
3. Grunde og bygninger:				
Kostpris primo	2.513.722	2.513.722		
Kostpris ultimo	2.513.722	2.513.722		
Af- og nedskrivninger primo	-141.574	-83.935		
Årets afskrivninger	-50.274	-57.639		
Af- og nedskrivninger ultimo	-191.848	-141.574		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.321.874	2.372.148		
4. Egenkapital:				
	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Årets resultat	31/12 2016
Selskabskapital	80.000	0	0	80.000
Henlagt til udbytte	101.200	-101.200	103.400	103.400
Overført resultat	1.161.035	0	61.867	1.222.902
	1.342.235	-101.200	165.267	1.406.302

Selskabskapitalen er fordelt på 80 anparter a kr. 1.000.

NOTER

5. Langfristede gældsforpligtelser:

	Gæld 31/12 2016	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	245.843	109.753	0
	245.843	109.753	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. 356, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.322.

Ejerpantebrev, t.kr. 500.000, på ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 2.322, 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.