

## Oreby Ejendomme ApS

Orebyvej 255

4990 Sakskøbing

CVR-nr. 33034016

## Årsrapport for 2018

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. maj 2019

---

Søren Duncan  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 29. april 2019

## Direktion

Søren Duncan  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Oreby Ejendomme ApS Orebyvej 255 4990 Saksøbing
CVR-nr.	33034016
Stiftelsesdato	3. juni 2010
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Søren Duncan, Direktør
<b>Revisor</b>	SJ Consult ApS Spurvevej 112 4171 Glumsø CVR-nr.: 39167220

## 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

### Generelt

Årsrapporten for Oreby Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændret regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Målingen af selskabets investeringsejendomme er ændret fra kostpris til dagsværdi. Reguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme er indregnet i resultat før renter.

Ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### 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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### 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.

### 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 for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 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	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>238.272</b>	<b>143.734</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-50.275
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.048.401	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.286.673</b>	<b>93.459</b>
Finansielle indtægter		0	1.247
Andre finansielle omkostninger		-35.591	-21.321
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.251.082</b>	<b>73.385</b>
Skat af årets resultat		-495.897	-16.132
<b>Årets resultat</b>		<b>1.755.185</b>	<b>57.253</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
Overført resultat		1.647.185	-48.547
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.755.185</b>	<b>57.253</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	4.320.000	2.271.599
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.320.000</b>	<b>2.271.599</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.320.000</b>	<b>2.271.599</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	459
Udskudte skatteaktiver		0	53.267
Andre tilgodehavender		1.069	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.069</b>	<b>53.726</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.619</b>	<b>6.666</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.688</b>	<b>60.392</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.327.688</b>	<b>2.331.991</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.821.540	1.174.355
Udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>		<b>3.009.540</b>	<b>1.360.155</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	397.381	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>397.381</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	150.631
Deposita		81.066	78.199
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>81.066</b>	<b>228.830</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	95.212
Selskabsskat		23.249	5.192
Anden gæld		157.423	181.617
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		659.029	460.985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>839.701</b>	<b>743.006</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>920.767</b>	<b>971.836</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.327.688</b>	<b>2.331.991</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Udbytte for regnskabs- året	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	105.800	1.174.355	1.360.155
Betalt udbytte	0	-105.800	0	-105.800
Årets resultat	0	108.000	1.647.185	1.755.185
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>108.000</b>	<b>2.821.540</b>	<b>3.009.540</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	2.513.722	2.513.722
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.513.722</b>	<b>2.513.722</b>

Opskrivninger primo	0	0
Ændring som følge af praksisændring	1.806.278	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.806.278</b>	<b>0</b>

Af- og nedskrivninger primo	-242.123	-191.848
Ændring som følge af praksisændring	242.123	0
Årets afskrivninger	0	-50.275
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-242.123</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.320.000</b>	<b>2.271.599</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

### 3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat	397.381	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>397.381</b>	<b>0</b>

### 4. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I forbindelse med opgørelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn, der har væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber. Reguleringer til lejen i ejendomme, hvor det vurderes at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til markedsleje. For ledige arealer fastsættes en anslået markedsleje.

## Noter

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger som ikke dækkes af kunderne fratrækkes.

### Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m<sup>2</sup> pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m<sup>2</sup> uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

### Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed, baseret på ledelsens markedskendskab, herunder erfaringer ved finansiering og køb og salg samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes således af flere faktorer, hvoraf en af de væsentligste er det fastsatte afkastkrav på den enkelte ejendom.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,5% vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- tkr. 360

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejerpantebrev, kr. 500.000, på ejendommene, er lagt til sikkerhed for enhver forpligtelse, som selskabet eller dets søsterselskaber måtte have eller senere får overfor pengeinstitutter.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.