

***Oreby Ejendomme ApS***

***Orebyvej 255,  
4990 Sakskøbing***

***CVR-nr. 33034016***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. januar 2021 til 31. december 2021***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/6 2022

---

Søren Duncan  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Oreby Ejendomme ApS  
Orebyvej 255,  
4990 Sakskøbing

CVR-nr.: 33 03 40 16  
Stiftet: 3. juni 2010  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Søren Duncan

## LEDELSESPÅTEGNING

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 7/6 2022

### **Direktion**

Søren Duncan

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at udøve virksomhed med ejendomsudlejning, køb/salg af ejendomme og andet efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Oreby Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Generelt**

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

### **Bruttofortjeneste**

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

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringssejendommenes driftsomkostninger**

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **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.

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. 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.

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.

### **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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>261.955</b>	<b>196</b>
1 Personalemkostninger .....	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>261.955</b>	<b>196</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	70
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>261.955</b>	<b>266</b>
Andre finansielle indtægter .....	790	1
Andre finansielle omkostninger .....	-30.545	-29
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>232.200</b>	<b>238</b>
Skat af årets resultat .....	-51.062	-53
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>181.138</b>	<b>185</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	114.400	113
Overført resultat .....	66.738	72
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>181.138</b>	<b>185</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
Investeringsejendomme.....	4.390.000	4.390
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.390.000</b>	<b>4.390</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.390.000</b>	<b>4.390</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	16.950	9
Andre tilgodehavender .....	40.304	40
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>57.254</b>	<b>49</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>122.468</b>	<b>67</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>179.722</b>	<b>116</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.569.722</b>	<b>4.506</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	80.000	80
Overført resultat .....	3.024.301	2.958
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	114.400	113
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.218.701</b>	<b>3.151</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	412.781	412
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>412.781</b>	<b>412</b>
Deposita.....	89.519	89
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>89.519</b>	<b>89</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	14.375	14
Selskabsskat .....	31.062	18
Anden gæld .....	78.822	104
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	724.462	718
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>848.721</b>	<b>854</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>938.240</b>	<b>943</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.569.722</b>	<b>4.506</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2021	2020 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	80.000	0	0	80.000
Overført resultat .....	2.957.563	0	66.738	3.024.301
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	113.000	-113.000	114.400	114.400
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>3.150.563</b>	<b>-113.000</b>	<b>181.138</b>	<b>3.218.701</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita.....	88.810	89.519	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>88.810</b>	<b>89.519</b>	<b>0</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

På ejendommene er der tinglyst ejerpantebrev på DKR. 500.000.

Derudover har virksomheden ikke ydet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Søren Anders Duncan

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-070921985299  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 16:52:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Anders Duncan

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-070921985299  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 16:52:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f01f83XzKkm247919954

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).