
Ora Ejendomme ApS

Præstemosevej 11, Asminderød, 3480 Fredensborg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 04 08 22

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/6 2016

Ole Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ora Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 10. juni 2016

Direktion

Ole Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ora Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ora Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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 opstillingen 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.

Hillerød, den 10. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Munk

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ora Ejendomme ApS Præstemosevej 11, Asminderød 3480 Fredensborg Telefon: 48 48 08 46 CVR-nr.: 33 04 08 22 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 31. maj 2010 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Fredensborg-Humblebæk
Moderselskab	Ole Andersen Holding ApS Nørredamsvej 10 3480 Fredensborg CVR-nr. 27 31 98 23
Hovedaktivitet	Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.
Direktion	Ole Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Handelsbanken

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		256.030	236.443
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-142.294	-128.036
Resultat før finansielle poster		113.736	108.407
Finansielle omkostninger		-66.870	-124.315
Resultat før skat		46.866	-15.908
Skat af årets resultat	2	-11.036	5.889
Årets resultat		35.830	-10.019

Resultatdisponering

	2015 DKK	2014 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	35.830	-10.019
	35.830	-10.019

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		4.340.896	4.468.454
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		57.716	72.452
Materielle anlægsaktiver	3	4.398.612	4.540.906
Anlægsaktiver		4.398.612	4.540.906
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.325	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.188	10.188
Tilgodehavender		19.513	10.188
Likvide beholdninger		183.984	77.064
Omsætningsaktiver		203.497	87.252
Aktiver		4.602.109	4.628.158

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.831.684	1.795.854
Egenkapital	4	1.911.684	1.875.854
Hensættelse til udskudt skat		221.215	210.179
Hensatte forpligtelser		221.215	210.179
Gæld til realkreditinstitutter		1.716.952	1.793.321
Kreditinstitutter		377.226	435.270
Depositum		157.332	157.332
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.251.510	2.385.923
Gæld til realkreditinstitutter	5	65.210	63.565
Kreditinstitutter	5	55.697	53.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5	2.843	2.843
Anden gæld		93.950	36.294
Kortfristede gældsforpligtelser		217.700	156.202
Gældsforpligtelser		2.469.210	2.542.125
Passiver		4.602.109	4.628.158
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	142.294	128.036
	142.294	128.036
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-10.201
Årets udskudte skat	11.036	4.312
	11.036	-5.889
3 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg-</u> ninger DKK	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK</u>
Kostpris 1. januar	5.011.843	73.680
Kostpris 31. december	5.011.843	73.680
Ned- og afskrivninger 1. januar	543.389	1.228
Årets afskrivninger	127.558	14.736
Ned- og afskrivninger 31. december	670.947	15.964
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.340.896	57.716
Afskrives over	20 år	5 år

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	1.795.854	1.875.854
Årets resultat	0	35.830	35.830
Egenkapital 31. december	80.000	1.831.684	1.911.684

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.441.435	1.524.750
Mellem 1 og 5 år	275.517	268.571
Langfristet del	1.716.952	1.793.321
Inden for 1 år	65.210	63.565
	1.782.162	1.856.886
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	130.804	197.000
Mellem 1 og 5 år	246.422	238.270
Langfristet del	377.226	435.270
Inden for 1 år	55.697	53.500
	432.923	488.770

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2015	2014
	DKK	DKK
Depositum		
Mellem 1 og 5 år	157.332	157.332
Langfristet del	157.332	157.332
Øvrige forudbetalinger fra kunder	2.843	2.843
	160.175	160.175

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.340.896	4.468.454
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på, nom. pant 3,6 mio	4.340.896	4.468.454
---	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ole Andersen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ora Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med leveringen af ydelsen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger - scrapværdi kr. 2.460.664	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.