
Ora Ejendomme ApS

Nørredamsvej 10, 3480 Fredensborg

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 33 04 08 22

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/5 2019

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

Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 16. maj 2019

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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 IESBA's etiske 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 16. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Munk

statsautoriseret revisor

mne32771

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ora Ejendomme ApS Nørredamsvej 10 3480 Fredensborg Telefon: 48 48 08 46 CVR-nr.: 33 04 08 22 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 31. maj 2010 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Fredensborg
Moderselskab	Ole Andersen Holding ApS Nørredamsvej 10 3480 Fredensborg CVR-nr. 27 31 98 23
Direktion	Ole Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Handelsbanken

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		247.082	230.818
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-127.558	-145.538
Resultat før finansielle poster		119.524	85.280
Finansielle omkostninger		-42.976	-45.100
Resultat før skat		76.548	40.180
Skat af årets resultat	3	-17.065	-8.862
Årets resultat		59.483	31.318

Resultatdisponering

	2018 DKK	2017 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	50.000
Overført resultat	59.483	-18.682
	59.483	31.318

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		4.002.597	4.085.780
Materielle anlægsaktiver	4	4.002.597	4.085.780
Anlægsaktiver		4.002.597	4.085.780
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.919	23.829
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	31.058
Tilgodehavender		25.919	54.887
Likvide beholdninger		185.636	121.349
Omsætningsaktiver		211.555	176.236
Aktiver		4.214.152	4.262.016

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.810.061	1.750.578
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	50.000
Egenkapital	5	1.890.061	1.880.578
Hensættelse til udskudt skat		229.188	235.645
Hensatte forpligtelser		229.188	235.645
Gæld til realkreditinstitutter		1.464.614	1.545.439
Kreditinstitutter		189.060	254.730
Depositum		197.932	157.332
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.851.606	1.957.501
Gæld til realkreditinstitutter	6	80.825	80.768
Kreditinstitutter	6	64.160	60.492
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6	2.843	2.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.027	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	33.084
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		23.522	4.085
Anden gæld		48.920	7.021
Kortfristede gældsforpligtelser		243.297	188.292
Gældsforpligtelser		2.094.903	2.145.793
Passiver		4.214.152	4.262.016
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom. Selskabet ejer en ejendom.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	127.558	145.538
	127.558	145.538

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	23.522	4.085
Årets udskudte skat	-6.457	4.777
	17.065	8.862

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	5.011.843
Tilgang i årets løb	44.375
Kostpris 31. december	5.056.218
Ned- og afskrivninger 1. januar	926.063
Årets afskrivninger	127.558
Ned- og afskrivninger 31. december	1.053.621
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.002.597
Afskrives over	20 år

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	1.750.578	50.000	1.880.578
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	59.483	0	59.483
Egenkapital 31. december	80.000	1.810.061	0	1.890.061

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.

6 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:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.140.740	1.221.795
Mellem 1 og 5 år	323.874	323.644
Langfristet del	1.464.614	1.545.439
Inden for 1 år	80.825	80.768
	1.545.439	1.626.207
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	189.060	254.730
Langfristet del	189.060	254.730
Inden for 1 år	64.160	60.492
	253.220	315.222
Depositum		
Mellem 1 og 5 år	197.932	157.332
Langfristet del	197.932	157.332
Øvrige forudbetalinger fra kunder	2.843	2.842
	200.775	160.174

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.002.597	4.085.780
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på, nom. pant 3,6 mio	4.002.597	4.085.780

Eventualforpligtelser

Koncernens 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ora Ejendomme ApS for 2018 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 2018 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

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 nominal værdi.