

Ejendomsselskabet Ørbæk ApS

Nyborgvej 29A

5853 Ørbæk

CVR-nr. 33 76 81 09

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/11 2016

Ole Møller Andersen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance pr. 30. juni	10
Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni	12
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Ørbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 10. oktober 2016

Direktion

Ole Møller Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ørbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ørbæk ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 10. oktober 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Ørbæk ApS
Nyborgvej 29A
5853 Ørbæk

Telefon: 65331420
CVR-nr.: 33 76 81 09
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Nyborg

Direktion

Ole Møller Andersen, direktør

Revision

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Munkehatten 1B
5220 Odense SØ

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 203.377, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.498.607.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ørbæk ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eks klu sive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder". Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-5 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

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, opgjort 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger .

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		699.650	695.504
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-149.150</u>	<u>-145.280</u>
Resultat før finansielle poster		550.500	550.224
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.172	203.560
Finansielle indtægter		0	182
Finansielle omkostninger		<u>-292.365</u>	<u>-287.789</u>
Resultat før skat		261.307	466.177
Skat af årets resultat	1	<u>-57.930</u>	<u>-59.861</u>
Årets resultat		<u>203.377</u>	<u>406.316</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.172	203.560
Overført resultat		<u>200.205</u>	<u>102.756</u>
		<u>203.377</u>	<u>406.316</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	2		
Grunde og bygninger		<u>6.870.253</u>	<u>6.756.729</u>
		<u>6.870.253</u>	<u>6.756.729</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>3.929.449</u>	<u>4.126.277</u>
		<u>3.929.449</u>	<u>4.126.277</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.799.702</u>	<u>10.883.006</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>145.132</u>	<u>47.066</u>
		<u>145.132</u>	<u>47.066</u>
Likvide beholdninger		<u>298.178</u>	<u>32.478</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>443.310</u>	<u>79.544</u>
AKTIVER I ALT		<u>11.243.012</u>	<u>10.962.550</u>

Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.429.449	1.426.277
Overført resultat		3.869.158	3.668.953
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital i alt		5.498.607	5.395.230
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		212.281	191.751
Hensatte forpligtelser i alt		212.281	191.751
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		408.639	286.354
Andre kreditinstitutter		3.885.309	3.734.205
Selskabsskat		8.378	32.900
		4.302.326	4.053.459
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		438.100	392.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		303.619	303.619
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	43.462
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		312.757	306.728
Selskabsskat		74.264	164.905
Anden gæld		81.058	91.396
		1.229.798	1.322.110
Gældsforpligtelser i alt		5.532.124	5.375.569
PASSIVER I ALT		11.243.012	10.962.550
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Årets resultat		203.377	406.316
Reguleringer	8	496.274	289.188
Ændring i driftskapital	9	<u>-4.309</u>	<u>33.082</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		695.342	728.586
Renteindbetalinger og lignende		0	182
Renteudbetalinger og lignende		<u>-292.365</u>	<u>-287.787</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		402.977	440.981
Betalt selskabsskat		<u>-152.563</u>	<u>37.950</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>250.414</u>	<u>478.931</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		-262.676	-35.865
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		<u>200.000</u>	<u>300.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-62.676</u>	<u>264.135</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-242.561	-229.860
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-137.949	-141.961
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-141.528	-308.725
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		700.000	0
Betalt udbytte		<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>77.962</u>	<u>-780.546</u>
Ændring i likvider		<u>265.700</u>	<u>-37.480</u>
Likvider 1. juli		<u>32.478</u>	<u>69.958</u>
Likvider 30. juni		<u><u>298.178</u></u>	<u><u>32.478</u></u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>298.178</u>	<u>32.478</u>
Likvider 30. juni		<u><u>298.178</u></u>	<u><u>32.478</u></u>

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	37.400	32.900
Årets udskudte skat	<u>20.530</u>	<u>26.961</u>
	<u>57.930</u>	<u>59.861</u>

Noter til årsregnskabet

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. juli	7.376.552
Tilgang i årets løb	<u>262.675</u>
Kostpris 30. juni	<u>7.639.227</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	619.824
Årets afskrivninger	<u>149.150</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>768.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>6.870.253</u></u>

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	1.126.277	1.222.717
Årets resultat	3.172	203.560
Udbytte til moderselskabet	<u>-200.000</u>	<u>-300.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>929.449</u>	<u>1.126.277</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>3.929.449</u></u>	<u><u>4.126.277</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ørbæk Autogenbrug ApS	Ørbæk	100%	3.929.448	3.172

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli	200.000	1.426.277	3.668.953	100.000	5.395.230
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	3.172	200.205	0	203.377
Egenkapital 30. juni	200.000	1.429.449	3.869.158	0	5.498.607

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	527.354	469.839	61.200	116.000
Andre kreditinstitutter	3.885.205	4.262.209	376.900	2.208.000
Selskabsskat	32.900	8.378	0	0
	4.445.459	4.740.426	438.100	2.324.000

6 Eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 527 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 6.870 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 4.775 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 4.775 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, den bogførte værdi udgør 6.870 t.kr.

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-182
Finansielle omkostninger	292.365	287.789
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	149.150	145.280
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.172	-203.560
Skat af årets resultat	57.930	59.861
Andre reguleringer	1	0
	<u>496.274</u>	<u>289.188</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører m.v.	<u>-4.309</u>	<u>33.082</u>
	<u>-4.309</u>	<u>33.082</u>