

# ØRBÆK BOLIG ApS

Nørrevænget 7  
5672 Broby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/04/2017**

---

**Christian Poulsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ØRBÆK BOLIG ApS

Nørrevænget 7

5672 Broby

CVR-nr: 36918845

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

KORSGAARD REVISION A/S

Algade 2

5750 Ringe

DK Danmark

CVR-nr: 13835640

P-enhed: 1000633584

# Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for ØRBÆK BOLIG ApS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allested, den 31/03/2017

## Direktion

Christian Poulsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ØRBÆK BOLIG ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ØRBÆK BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringe, 31/03/2017

Anders Korsgaard  
Registreret revisor  
KORSGAARD REVISION A/S  
CVR: 13835640

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet med opførelse af boliger til videresalg er afsluttet i 2015. De 10 boliger er ikke solgt. Alle 10 boliger er udlejet, og selskabets primære aktivitet er herefter at udleje disse 10 boliger. Med henblik på at afspejle denne aktivitet måles de 10 boliger som investeringsejendomme.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 791. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 13.178 og en positiv egenkapital på tkr. 1.099.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og afgifter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer m.v.



**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

**Balance****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer udover kostpris indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme."

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>681.408</b>	<b>179.294</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		444.948	270.024
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	-31.759
Andre finansielle indtægter .....		23	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-115.651	-83.111
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.010.728</b>	<b>334.448</b>
Skat af årets resultat .....	1	-220.161	-75.711
<b>Årets resultat .....</b>		<b>790.567</b>	<b>258.737</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		790.567	258.737
<b>I alt .....</b>		<b>790.567</b>	<b>258.737</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		13.067.297	13.004.108
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>13.067.297</b>	<b>13.004.108</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.067.297</b>	<b>13.004.108</b>
Andre tilgodehavender .....		0	11.383
Periodeafgrænsningsposter .....		91.098	3.655
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>91.098</b>	<b>15.038</b>
Likvide beholdninger .....		19.653	68.197
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>110.751</b>	<b>83.235</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.178.048</b>	<b>13.087.343</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		1.049.304	258.737
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.099.304</b>	<b>308.737</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		148.107	52.418
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>148.107</b>	<b>52.418</b>
Gæld til banker .....		8.197.688	8.366.746
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.579.511	1.776.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.777.199</b>	<b>10.143.696</b>
Gæld til banker .....		334.739	334.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		477.241	806.894
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.000.412	1.259.591
Skyldig selskabsskat .....		124.472	23.293
Deposita .....		216.574	158.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.153.438</b>	<b>2.582.492</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.930.637</b>	<b>12.726.188</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.178.048</b>	<b>13.087.343</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016	2015
Skat af årets skattepligtige indkomst	124.472	23.293
Ændring af udskudt skat	95.689	52.418
	<u>220.161</u>	<u>75.711</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris, primo	12.734.084
Årets afgang	-350.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>12.384.084</u></b>
Værdiregulering, primo	270.024
Årets værdiregulering	413.189
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>683.213</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>13.067.297</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølge kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,50	11.353.867	13.067.297	-1.713.430
7,00	12.149.388	13.067.297	-917.909
6,50	13.067.297	13.067.297	0
6,00	14.138.191	13.067.297	1.070.894
5,50	15.403.792	13.067.297	2.336.495

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	8.334.988	137.300	8.197.688	7.622.696
Momsreguleringsforpligtelse	1.776.950	197.439	1.579.511	789.760
	<b>10.111.938</b>	<b>334.739</b>	<b>9.777.199</b>	<b>8.412.456</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabet CHR. P. HOLDING ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med CHR. P. HOLDING ApS for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør på balancedagen tkr. 1.578.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt tkr. 8.335 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 13.067.