

**OR Ejendomsselskab ApS**

**Jens Baggesens Vej 90 N**

**8200 Aarhus N**

CVR-nr. 78 75 21 14

**Årsrapport 2015**

(31. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 8/6 2016

---

Jan Mehlsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

## **Ledespåtegning**

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juni 2016

### **Direktion**

Karsten Lorentsen

Michael Graff Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til kapitalejeren i OR Ejendomsselskab ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for OR Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at kapitalejere har stillet den nødvendige kredit til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Aarhus, den 6. juni 2016

### **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Chr. Boll  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	OR Ejendomsselskab ApS Jens Baggesens Vej 90 N 8200 Aarhus N CVR-nr.: 78 75 21 14 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er køb af udlejningsejendomme til udlejning og til videresalg.
<b>Direktion</b>	Karsten Lorentsen Michael Graff Nielsen
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OR Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Bruttotab

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

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

## Anvendt 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

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.

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**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-13.092</b>	<b>0</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-4.085.435	322.825
Finansielle indtægter		2.473.670	0
Finansielle omkostninger		-51.150	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.676.007</b>	<b>322.825</b>
Skat af årets resultat	2	91.816	12.200
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.584.191</b>	<b>335.025</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.584.191	335.025
		<b>-1.584.191</b>	<b>335.025</b>

**Balance pr. 31. december**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	113.416	110.375
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>7.473.670</u>	<u>0</u>
		<u>7.587.086</u>	<u>110.375</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.587.086</u></b>	<b><u>110.375</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.602	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>267.440</u>
		<u>110.602</u>	<u>267.440</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>110.610</u></b>	<b><u>267.440</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>7.697.696</u></b>	<b><u>377.815</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.971.668	-5.604.717
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-1.471.668</b>	<b>-5.104.717</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		3.405.964	246.042
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.405.964</b>	<b>246.042</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Ansvarlig lånekapital		1.500.000	0
		1.500.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.250	5.217.240
Anden gæld		4.241.150	19.250
		4.263.400	5.236.490
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.763.400</b>	<b>5.236.490</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>7.697.696</b>	<b>377.815</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsregnskabet

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Den fortsatte drift er afhængig af, at anpartshaver vil stille den fornødne kredit til rådighed. Det er direktionens vurdering, at den fremtidige drift vil generere et positivt afkast. Endvidere har anpartshaverne stillet den nødvendige kredit til rådighed. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-91.816	-12.200
	<u>-91.816</u>	<u>-12.200</u>
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	136.279	136.279
Kostpris 31. december	136.279	136.279
Værdireguleringer 1. januar	-25.904	-29.563
Årets resultat	3.041	3.659
Værdireguleringer 31. december	-22.863	-25.904
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>113.416</b></u>	<u><b>110.375</b></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Anparter i BHS Wolverhampton I ApS	Aarhus	28%	405.057	10.860
Indestående i K/S BHS Wolverhampton	Aarhus	28%	-19.540.655	-14.412.152

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	-5.604.717	-5.104.717
Driftstilskud fra moderselskabet	0	5.217.240	5.217.240
Årets resultat	0	-1.584.191	-1.584.191
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-1.971.668</b>	<b>-1.471.668</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	1.500.000	0	0
	<b>0</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualposter mv.

Den fulde resthæftelse vedrørende K/S BHS Wolverhampton er indregnet under hensatte forpligtelser.

Resthæftelse vedrørende K/S-anparter under finansielle anlægsaktiver udgør t.kr. 5.128.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet MGN Holding ApS.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld (anden gæld) t.kr. 4.011 er der afgivet pant i kapitalandele i associerede virksomheder samt øvrige kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 7.587.

Endvidere er der afgivet sekundært pant overfor moderselskabets bankgæld. Bankgælden andrager pr. 31. december 2015 t.kr. 8.325.