

O.R. Trading ApS
Søbakkevej 34
5210 Odense NV

CVR-nummer 79477915

Årsrapport
1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 29/9-2020



Lilli Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

O.R. Trading ApS
Søbakkevej 34
5210 Odense NV

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 79477915
Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020

Bestyrelse

Lilli Rasmussen
Peter Rasmussen
Mette Mavromichalis

Direktion

Lilli Rasmussen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2019 - 30. april 2020 for O.R. Trading ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, 22. september 2020

Direktionen:



Lilli Rasmussen

Bestyrelsen:



Lilli Rasmussen
Formand

Peter Rasmussen

Mette Mavromichalis



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i O.R. Trading ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for O.R. Trading ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Odense M, 22. september 2020

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i porteføljepleje og ejendomsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	75.368	38
1	Personaleomkostninger	-85.673	-82
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-29.835	-11
	Værdiregulering af investeringsejendomme	382.040	-78
	Resultat før finansielle poster	341.900	-132
	Indtægter af andre kapitalandele	8	-125
	Finansielle indtægter	520	0
	Finansielle omkostninger	-77.709	-59
	Resultat før skat	264.720	-317
	Skat af årets resultat	-60.000	40
	Årets resultat	204.720	-277
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	175.000	175
	Overført resultat	29.720	-452
	Resultatdisponering i alt	204.720	-277

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
2	Investeringsejendomme	14.832.500	8.795
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130.000	45
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	197.000	197
	Materielle anlægsaktiver	15.159.500	9.037
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	211.819	212
	Finansielle anlægsaktiver	211.819	212
	Anlægsaktiver i alt	15.371.320	9.248
	Andre tilgodehavender	13.001	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
	Tilgodehavender	13.001	0
	Likvide beholdninger	720.955	4.068
	Omsætningsaktiver i alt	733.956	4.068
	Aktiver i alt	16.105.276	13.316

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	855.700	856
	Overført resultat	8.416.469	8.387
	Foreslået udbytte	175.000	175
7	Egenkapital i alt	9.447.169	9.417
	Hensættelser til udskudt skat	720.000	660
	Hensatte forpligtelser	720.000	660
	Gæld til realkreditinstitutter	4.666.474	2.809
	Anden gæld	514.094	0
	Langfristede gældsforpligtelser	5.180.567	2.809
	Gæld til realkreditinstitutter	115.426	120
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.355	87
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.625	33
	Selskabsskat	0	173
	Anden gæld	522.134	17
	Kortfristede gældsforpligtelser	757.539	430
	Gældsforpligtelser i alt	5.938.107	3.239
	Passiver i alt	16.105.276	13.316
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	82.094	76
Andre omkostninger til social sikring	258	0
Øvrige personaleomkostninger	3.322	6
Personaleomkostninger i alt	85.673	82
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj	5.609.677	5.532
Tilgang i årets løb	5.655.460	78
Kostpris 30. april	11.265.137	5.610
Dagsværdiregulering 1. maj	3.185.323	3.263
Årets dagsværdiregulering	382.040	-78
Dagsværdireguleringer 30. april	3.567.363	3.185
Investeringsejendomme i alt	14.832.500	8.795

Investeringsejendomme består af henholdsvis 1 ejerlejlighed beliggende i København, som blev anskaffet i 1998, 1 ejerlejlighed beliggende på Frederiksberg anskaffet i 2020 samt 3 ejerlejligheder beliggende i Odense, som er anskaffet i perioden 2005 og 2006. Derudover har selskabet anskaffet en byggegrund i Odense i 2005. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Modellen tager udgangspunkt i den forventede fremtidige normalindtjening for hver ejendom på baggrund af de seneste års realiserede driftsresultater. Udlejningsejendommenes gennemsnitlige driftsresultater forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et gennemsnitligt afkast på 3-4%, svarende til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og vedligeholdsmæssig stand.

Noter	2019/20	2018/19			
	DKK	1.000 DKK			
Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på $(100/3,45 = 29 \times \text{tkr. } 508) = \text{tkr. } 14.732$.					
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj	69.613	18			
Tilgang i årets løb	159.235	52			
Afgang i årets løb	-52.000	0			
Kostpris 30. april	<u>176.849</u>	<u>70</u>			
Af- og nedskrivninger 1. maj	-25.013	-14			
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	8.000	0			
Årets af- og nedskrivninger	-29.835	-11			
Afskrivninger 30. april	<u>-46.848</u>	<u>-25</u>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>130.000</u>	<u>45</u>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj	<u>197.000</u>	<u>197</u>			
Kostpris 30. april	<u>197.000</u>	<u>197</u>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>197.000</u>	<u>197</u>			
5	Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. maj	211.819	411			
Afgang i årets løb	0	-199			
Kostpris 30. april	<u>211.819</u>	<u>212</u>			
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>211.819</u>	<u>212</u>			
7	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	856	8.387	175	9.417
	Udbetalt udbytte	0	0	-175	-175
	Årets resultat	0	30	175	205
	Egenkapital ultimo	<u>856</u>	<u>8.416</u>	<u>175</u>	<u>9.447</u>

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.812, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør TDKK 14.832.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme medtages under værdireguleringer i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på balancedagen til dagsværdi (kursværdi), som er den værdi gælden kan indfries til. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.