

**O.R. Trading ApS**

**Søbakkevej 34**

**5210 Odense NV**

**CVR-nummer 79477915**

**Årsrapport**

**1. maj 2022 - 30. april 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. september 2023



Lilli Rasmussen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

O.R. Trading ApS  
Søbakkevej 34  
5210 Odense NV

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 79477915  
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

### 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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, 5. september 2023

**Direktionen:**



Lilli Rasmussen

**Bestyrelsen:**



Lilli Rasmussen

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 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 5. september 2023

### 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                        | 2022/23<br>DKK  | 2021/22<br>1.000 DKK |
|------|--|-----------------|----------------------|
|      | <b>Perioden 1. maj - 30. april</b>       |                 |                      |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>23.785</b>   | <b>-54</b>           |
| 1    | Personaleomkostninger                    | -98.757         | -99                  |
|      | Afskrivninger, anlægsaktiver             | -23.000         | -24                  |
|      | Værdiregulering af investeringsejendomme | 0               | 719                  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>-97.972</b>  | <b>543</b>           |
|      | Indtægter af andre kapitalandele         | 8               | 0                    |
|      | Finansielle indtægter                    | 58              | 0                    |
|      | Finansielle omkostninger                 | -90.496         | -82                  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                 | <b>-188.402</b> | <b>461</b>           |
|      | Skat af årets resultat                   | 42.000          | -67                  |
|      | <b>Årets resultat</b>                    | <b>-146.402</b> | <b>394</b>           |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                 |                      |
|      | Foreslået udbytte                        | 100.000         | 175                  |
|      | Overført resultat                        | -246.402        | 219                  |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>         | <b>-146.402</b> | <b>394</b>           |

| Note | Balance                                 | 2022/23<br>DKK    | 2021/22<br>1.000 DKK |
|------|---|-------------------|----------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 30. april</b>            |                   |                      |
| 2    | Investeringsejendomme                   | 15.412.500        | 15.413               |
| 3    | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 121.000           | 144                  |
| 4    | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 197.000           | 197                  |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | <b>15.730.500</b> | <b>15.754</b>        |
| 5    | Andre værdipapirer og kapitalandele     | 211.819           | 212                  |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>        | <b>211.819</b>    | <b>212</b>           |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>15.942.320</b> | <b>15.965</b>        |
|      | Andre tilgodehavender                   | 28.002            | 46                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                  | <b>28.002</b>     | <b>46</b>            |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>             | <b>41.614</b>     | <b>138</b>           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>69.616</b>     | <b>185</b>           |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>16.011.936</b> | <b>16.150</b>        |



| Note | Balance                                  | 2022/23<br>DKK    | 2021/22<br>1.000 DKK |
|------|--|-------------------|----------------------|
|      | <b>Passiver pr. 30. april</b>            |                   |                      |
|      | Virksomhedskapital                       | 855.700           | 856                  |
|      | Overført resultat                        | 7.922.785         | 8.169                |
|      | Foreslået udbytte                        | 100.000           | 175                  |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>8.878.485</b>  | <b>9.200</b>         |
|      | Hensættelser til udskudt skat            | 725.000           | 767                  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            | <b>725.000</b>    | <b>767</b>           |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 4.321.993         | 4.426                |
|      | Anden gæld                               | 1.000.000         | 800                  |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>5.321.993</b>  | <b>5.226</b>         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 109.120           | 122                  |
|      | Kreditinstitutter                        | 141.996           | 0                    |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 93.600            | 94                   |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 32.625            | 33                   |
|      | Selskabsskat                             | 0                 | 0                    |
|      | Anden gæld                               | 709.117           | 710                  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>1.086.458</b>  | <b>958</b>           |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>6.408.451</b>  | <b>6.183</b>         |
|      | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>16.011.936</b> | <b>16.150</b>        |
| 6    | Eventualforpligtelser                    |                   |                      |
| 7    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                   |                      |

## Egenkapitalopgørelse

---

| Egenkapital                 | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | Foreslået<br>udbytte<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|-----------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. maj - 30. april |   |                                   |                                   |                    |
| Saldo primo                 | 856                                       | 8.169                             | 175                               | 9.200              |
| Udbetalt udbytte            | 0   | 0                                 | -175                              | -175               |
| Årets resultat              | 0   | -246                              | 100                               | -146               |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>856</b>                                | <b>7.923</b>                      | <b>100</b>                        | <b>8.878</b>       |

| Noter                                 | 2022/23       | 2021/22   |
|---------------------------------------|---------------|-----------|
|                                       | DKK           | 1.000 DKK |
| <b>1</b>                              |               |           |
| <b>Personaleomkostninger</b>          |               |           |
| Løn og gager                          | 96.000        | 96        |
| Andre omkostninger til social sikring | 447           | 0         |
| Øvrige personaleomkostninger          | 2.310         | 2         |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>    | <b>98.757</b> | <b>99</b> |

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

|  |                   |               |
|--|-------------------|---------------|
| <b>2</b>   |                   |               |
| <b>Investeringsejendomme</b>                             |                   |               |
| Kostpris 1. maj  | 11.315.221        | 11.560        |
| Afgang i årets løb                                       | 0                 | -245          |
| Kostpris 30. april                                       | <u>11.315.221</u> | <u>11.315</u> |
| Dagsværdiregulering 1. maj                               | 4.097.279         | 3.652         |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen | 0                 | 445           |
| Dagsværdireguleringer 30. april                          | <u>4.097.279</u>  | <u>4.097</u>  |
| <b>Investeringsejendomme i alt</b>                       | <b>15.412.500</b> | <b>15.413</b> |

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. Ejendommen på Frederiksberg er ikke udlejet, de øvrige 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. Udlejningsejendommens 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 3-5%, 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  | 2022/23               | 2021/22           |
|--|-----------------------|-------------------|
|  | DKK                   | 1.000 DKK         |
| Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsjendomme er således indregnet til en dagsværdi på $(100/3,7 = 27 \times \text{tkr. } 560) = \text{tkr. } 15.413$ . |                       |                   |
| <b>3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>   |                       |                   |
| Kostpris 1. maj  | 172.614               | 177               |
| Tilgang i årets løb  | 0                     | 155               |
| Afgang i årets løb   | 0                     | -159              |
| Kostpris 30. april   | <u>172.614</u>        | <u>173</u>        |
| Af- og nedskrivninger 1. maj   | -28.613               | -67               |
| Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver   | 0                     | 62                |
| Årets af- og nedskrivninger  | -23.000               | -24               |
| Afskrivninger 30. april  | <u>-51.613</u>        | <u>-29</u>        |
| <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>   | <b><u>121.000</u></b> | <b><u>144</u></b> |
| <b>4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>   |                       |                   |
| Kostpris 1. maj  | <u>197.000</u>        | <u>197</u>        |
| Kostpris 30. april   | <u>197.000</u>        | <u>197</u>        |
| <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>   | <b><u>197.000</u></b> | <b><u>197</u></b> |
| <b>5 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>   |                       |                   |
| Kostpris 1. maj  | <u>211.819</u>        | <u>212</u>        |
| Kostpris 30. april   | <u>211.819</u>        | <u>212</u>        |
| <b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>   | <b><u>211.819</u></b> | <b><u>212</u></b> |
| <b>6 Eventualforpligtelser</b>   |                       |                   |
| Ingen.   |                       |                   |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                       |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.461, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør TDKK 15.413.                             |                       |                   |

## 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 tilbageførsler 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 markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes 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.