

OR Ejendomme A/S

CVR-nr. 15 88 15 34

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/10 2013

René Lykkeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2012 - 30. juni 2013	10
Balance pr. 30. juni 2013	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

OR Ejendomme A/S
Grønhøjvej 15
8462 Harlev J

CVR-nr.: 15 88 15 34
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Nikolaj Elleskov Lykkeberg, formand
René Lykkeberg
Kasper Elleskov Lykkeberg

Direktion

René Lykkeberg, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for OR Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev, den 10. oktober 2013

Direktion

René Lykkeberg
direktør

Bestyrelse

Nikolaj Elleskov Lykkeberg
formand

René Lykkeberg

Kasper Elleskov Lykkeberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i OR Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OR Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets bogføring og øvrige grundlag for selskabets årsregnskab er mangelfuldt og indeholder adskillige fejl.

Det har karakter af tilfældighed hvilke bankkonti ind- og udbetalinger rammer, hvilket øger behovet for løbende afstemning af mellemregninger. Disse foretages ikke i årets løb, hvorfor en række poster er flyttet til tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i forbindelse med årsafslutningen for at rydde op.

Den uafhængige revisors erklæringer

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er indregnet til 8.487 t.kr. i balancen. Ledelsen har ikke foretaget nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, men alene indregnet til amortiseret kostpris, hvilket er en afvigelse fra årsregnskabsloven. Vi vurderer at tilgodehavendet bør nedskrives til 0 t.kr.

Hertil kommer at vi ikke været i stand til at fastlægge, om yderligere justeringer kunne være nødvendige i relation til ikke-registrerede gældsforpligtelser.

Ovenstående betyder, at selskabet ikke vil være i stand til at betale sin gæld, når den forfalder, hvorfor ledelsen bør overveje indgivelse af konkursbegæring.

Afkræftende konklusion

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet efter vores opfattelse i strid med momslovens bestemmelser har manglende eller fejlagtige indberetninger af moms og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 10. oktober 2013

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom samt drift og udlejning heraf.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på kr. 605.300, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en egenkapital på kr. 8.242.664.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OR Ejendomme A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Bruttofortjeneste

Omsætningen er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investerings ejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelssummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2012 - 30. juni 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.105.366	551
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	(513)
Resultat før finansielle poster		1.105.366	38
Finansielle indtægter	3	342.068	109
Finansielle omkostninger		(192.534)	(1.603)
Resultat før skat		1.254.900	(1.456)
Skat af årets resultat	4	(649.600)	655
Årets resultat		605.300	(801)
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		605.300	(801)
		605.300	(801)

Balance pr. 30. juni 2013**Aktiver**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Investeringsejendomme		0	11.199
Aktiver der måles til dagsværdi	5	0	11.199
Anlægsaktiver i alt		0	11.199
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.486.815	2.058
Andre tilgodehavender		500.000	12.534
Tilgodehavender		8.986.815	14.592
Likvide beholdninger		826.449	3.149
Omsætningsaktiver i alt		9.813.264	17.741
Aktiver i alt		9.813.264	28.940

Balance pr. 30. juni 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Selskabskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		7.242.664	6.637
Egenkapital	6	8.242.664	7.637
Hensættelse til udskudt skat		0	846
Hensatte forpligtelser i alt		0	846
Gæld til realkreditinstitutter		0	10.877
Selskabsskat		0	8.490
Anden gæld		0	350
Langfristede gældsforpligtelser		0	19.717
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	215
Kreditinstitutter		0	204
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	82
Selskabsskat		1.495.600	0
Anden gæld	7	75.000	239
Kortfristede gældsforpligtelser		1.570.600	740
Gældsforpligtelser i alt		1.570.600	20.457
Passiver i alt		9.813.264	28.940
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2012	1.000.000	6.637.364	7.637.364
Årets resultat	0	605.300	605.300
Egenkapital 30. juni 2013	1.000.000	7.242.664	8.242.664

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet kan ikke fortsætte driften.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Indregning af samtlige balanceposter er forsynet med usikkerhed.

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter

2012/13	2011/12
kr.	t.kr.
326.400	57
15.668	52
342.068	109

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

1.495.600	8.490
(846.000)	(9.145)
649.600	(655)

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Udlejningsejendomme 1. juli 2012	8.936.649
Afgang i årets løb	<u>(8.936.649)</u>
Udlejningsejendomme 30. juni 2013	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli 2012	2.263.351
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>(2.263.351)</u>
Værdireguleringer 30. juni 2013	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	<u>0</u>

6 Egenkapital

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

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

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013	2012
	kr.	t.kr
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	3.712
Mellem 1 og 5 år	0	7.165
Langfristet del	0	10.877
Inden for et år	0	215
	0	11.092
 Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	0	350
Langfristet del	0	350
Øvrig kortfristet anden gæld	75.000	239
Kortfristet del	75.000	239
	75.000	589

8 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med RL Holding ApS og Kasnik ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten sammen med de øvrige selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret ubegrænset for søsterselskabet Develup A/S' engagement med kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

10 Ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

RL Holding ApS, Aarhus