

---

# *Ora Ejendomme ApS*

## Årsrapport for 2014

---

CVR-nr. 33 04 08 22

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/6 2015

Ole Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ora Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 15. maj 2015

## Direktion

Ole Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ora Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ora Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Hillerød, den 15. maj 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Munk

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ora Ejendomme ApS  
Præstemosevej 11, Asminderød  
3480 Fredensborg

Telefon: 48 48 08 46

CVR-nr.: 33 04 08 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 31. maj 2010

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemstedskommune: Fredensborg-Humblebæk

### Moderselskab

Ole Andersen Holding ApS  
Nørredamsvej 10  
3480 Fredensborg  
CVR-nr. 27 31 98 23

### Hovedaktivitet

Selskabet er stiftet ved en grenspaltning fra Nordsjællands Vindues Service ApS. Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### Direktion

Ole Andersen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Danske Bank

Handelsbanken

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2014<br>DKK    | 2013<br>DKK    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>236.443</b> | <b>296.472</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 1    | -128.036       | -126.558       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>108.407</b> | <b>169.914</b> |
| Finansielle indtægter                             |      | 0              | 12.464         |
| Finansielle omkostninger                          | 2    | -124.315       | -190.547       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-15.908</b> | <b>-8.169</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 3    | 5.889          | 27.150         |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-10.019</b> | <b>18.981</b>  |

## Resultatdisponering

|  | 2014<br>DKK    | 2013<br>DKK   |
|--|----------------|---------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 0              | 0             |
| Overført resultat                      | -10.019        | 18.981        |
|  | <b>-10.019</b> | <b>18.981</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2014<br>DKK      | 2013<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 4.468.454        | 4.575.262        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 72.452           | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>4.540.906</b> | <b>4.575.262</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>4.540.906</b> | <b>4.575.262</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 10.188           | 2.219            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>10.188</b>    | <b>2.219</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>77.064</b>    | <b>214.164</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>87.252</b>    | <b>216.383</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>4.628.158</b> | <b>4.791.645</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note     | 2014<br>DKK      | 2013<br>DKK      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                 |          | 1.795.854        | 855.874          |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>5</b> | <b>1.875.854</b> | <b>935.874</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                      |          | 210.179          | 202.729          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>210.179</b>   | <b>202.729</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 1.793.321        | 1.869.164        |
| Kreditinstitutter                                 |          | 435.270          | 1.251.869        |
| Depositum   |          | 157.332          | 155.069          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>6</b> | <b>2.385.923</b> | <b>3.276.102</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6        | 63.565           | 61.930           |
| Kreditinstitutter                                 | 6        | 53.500           | 100.900          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               | 6        | 2.843            | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 0                | 152.145          |
| Anden gæld  |          | 36.294           | 61.965           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>156.202</b>   | <b>376.940</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>2.542.125</b> | <b>3.653.042</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>4.628.158</b> | <b>4.791.645</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7        |                  |                  |

# Noter til årsrapporten

|  | 2014<br>DKK              | 2013<br>DKK                                   |
|--|--------------------------|---|
| <b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                          |   |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                  | 128.036                  | 126.558                                       |
|  | <b>128.036</b>           | <b>126.558</b>                                |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                          |                          |   |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder                 | 0                        | 5.911   |
| Andre finansielle omkostninger                             | 124.315                  | 184.636                                       |
|  | <b>124.315</b>           | <b>190.547</b>                                |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                            |                          |   |
| Årets aktuelle skat  | -10.201                  | 0   |
| Årets udskudte skat  | 4.312                    | -27.150                                       |
|  | <b>-5.889</b>            | <b>-27.150</b>                                |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>                          |                          |   |
|  | Grunde og byg-<br>ninger | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |
|  | DKK                      | DKK   |
| Kostpris 1. januar   | 4.991.843                | 0   |
| Tilgang i årets løb  | 20.000                   | 73.680  |
| Kostpris 31. december                                      | 5.011.843                | 73.680  |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                            | 416.581                  | 0   |
| Årets afskrivninger  | 126.808                  | 1.228   |
| Ned- og afskrivninger 31. december                         | 543.389                  | 1.228   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                  | <b>4.468.454</b>         | <b>72.452</b>                                 |
| Afskrives over   | 20 år                    | 5 år  |

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK     |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 80.000                 | 855.873                     | 935.873          |
| Øvrige egenkapitalbevægelser    | 0                      | 950.000                     | 950.000          |
| Årets resultat                  | 0                      | -10.019                     | -10.019          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>          | <b>1.795.854</b>            | <b>1.875.854</b> |

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

## 6 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:

|  | 2014<br>DKK      | 2013<br>DKK      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>        |                  |                  |
| Efter 5 år                                   | 1.524.750        | 1.675.066        |
| Mellem 1 og 5 år                             | 268.571          | 194.098          |
| Langfristet del                              | 1.793.321        | 1.869.164        |
| Inden for 1 år                               | 63.565           | 61.930           |
|  | <b>1.856.886</b> | <b>1.931.094</b> |
| <b>Kreditinstitutter</b>                     |                  |                  |
| Efter 5 år                                   | 197.000          | 265.000          |
| Mellem 1 og 5 år                             | 238.270          | 986.869          |
| Langfristet del                              | 435.270          | 1.251.869        |
| Inden for 1 år                               | 53.500           | 100.000          |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 0                | 900              |
| Kortfristet del                              | 53.500           | 100.900          |
|  | <b>488.770</b>   | <b>1.352.769</b> |

# Noter til årsrapporten

## 6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

|                                   | 2014           | 2013           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | DKK            | DKK            |
| <b>Depositum</b>                  |                |                |
| Mellem 1 og 5 år                  | 157.332        | 155.069        |
| Langfristet del                   | 157.332        | 155.069        |
| Øvrige forudbetalinger fra kunder | 2.843          | 0              |
|                                   | <b>160.175</b> | <b>155.069</b> |

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 4.468.454 | 4.575.262 |
|---|-----------|-----------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på,<br>nom. pant 3,6 mio | 4.468.454 | 4.575.262 |
|---|-----------|-----------|

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ole Andersen Holding ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ora Ejendomme ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med leveringen af ydelsen.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

## 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger - scrapværdi kr. 2.460.664      20 år

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## Regnskabspraksis

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 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.