



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Holmboes Allé 12  
Postboks 537  
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 00  
www.kpmg.dk

**O. R. Invest, Skanderborg ApS**

## Årsrapport 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*dirigent*

CVR-nr. 28 85 32 62  
127509 / CW

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for O. R. Invest, Skanderborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. november 2013  
Direktion:

---

Ole Ravnsborg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i O. R. Invest, Skanderborg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for O. R. Invest, Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Vi tager forbehold for fortsat drift, idet vi ikke har fået forelagt tilstrækkelig dokumentation for, at selskabet har tilstrækkeligt likviditetsberedskab og indtjening fra driften der gør, at regnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. Det skal tillige bemærkes, at der i regnskabet ikke er anført om de væsentlige usikkerheder, der er forbundet med fortsat drift.

##### Afkræftende konklusion

Det 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 for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

## **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 ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet, i det der ikke er en tilstrækkelig beskrivelse af de usikkerheder, der er forbundet med fortsat drift.

Horsens, den 25. november 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Aslak Linde  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

O. R. Invest, Skanderborg ApS  
Jens Baggesens Vej 4  
8660 Skanderborg  
CVR-nr.: 28 85 32 62  
Stiftet: 21. juni 2005  
Hjemstedskommune: Skanderborg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Ole Ravnsborg

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Holmboes Allé 12  
8700 Horsens

### Bank

Nordea Bank Danmark A/S  
Rådhusstorvet  
8700 Horsens

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. november 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Ole Ravnsborg

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning og salg af ejendomme til boligformål.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Det har været ledelsens forventning, at beholdningen af udlejningsejendomme skulle nedbringes i løbet af regnskabsåret 2012/13, hvilket ikke er lykkedes.

Ledelsen anser årets resultat og selskabets økonomiske stilling for utilfredsstillende.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O. R. Invest, Skanderborg ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er her ud over valgt, at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer, hvilket omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres her til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balance

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgssum.

##### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
			tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		350.930	307
Eksterne omkostninger		<u>-231.709</u>	<u>-297</u>
<b>Bruttoresultat</b>		119.221	10
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-1.173</u>	<u>-1</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		118.048	9
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-175.259</u>	<u>-172</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-57.211	-163
Skat af årets resultat	2	<u>18.004</u>	<u>37</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-39.207</u></u>	<u><u>-126</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u><u>-39.207</u></u>	<u><u>-126</u></u>

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Balance

	Note	2012/13	2011/12
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Ejendomme		3.886.045	3.887
		<u>3.886.045</u>	<u>3.887</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		11.777	22
Periodeafgrænsningsposter		21.892	14
		<u>33.669</u>	<u>36</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.919.714</u>	<u>3.923</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>3.919.714</u></u>	<u><u>3.923</u></u>

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Balance

	Note	2012/13	2011/12
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	3		
Anpartskapital		125.000	125
Overkurs ved emission		1.787.208	1.787
Overført resultat		-4.145.864	-4.107
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-2.233.656</b>	<b>-2.195</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	4	171.324	189
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital		700.000	700
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.197.135	2.259
Deposita		86.525	56
		<b>2.983.660</b>	<b>3.015</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	59.000	55
Kreditinstitutter		2.451.053	2.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	42
Selskabsskat	6	182.500	183
Anden gæld		283.333	166
		<b>2.998.386</b>	<b>2.914</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.982.046</b>	<b>5.929</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.919.714</b>	<b>3.923</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>		
		tkr.		
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>				
Af- og nedskrivninger	<u>1.173</u>	<u>1</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Skat af ordinært resultat	<u>-18.004</u>	<u>-37</u>		
Specificeres således:				
Årets regulering af udskudt skat	<u>-18.004</u>	<u>-37</u>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Anparts- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2012	125.000	1.787.208	-4.106.657	-2.194.449
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-39.207</u>	<u>-39.207</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2013</b>	<u>125.000</u>	<u>1.787.208</u>	<u>-4.145.864</u>	<u>-2.233.656</u>
		<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	
			tkr.	
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. juli 2012		189.328	226	
Årets regulering af udskudt skat		<u>-18.004</u>	<u>-37</u>	
<b>Udskudt skat 30. juni 2013</b>		<u>171.324</u>	<u>189</u>	

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. juli 2012	Gæld i alt 30. juni 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditgæld	2.314.369	2.256.135	59.000	2.197.135	1.950.000
Ansvarlig lånekapital	700.000	700.000	0	700.000	700.000
Deposita	56.372	86.525	0	86.525	86.525
	<u>3.070.741</u>	<u>3.042.660</u>	<u>59.000</u>	<u>2.983.660</u>	<u>2.736.525</u>

Den langfristede gæld er tilknyttede ejendomme opført som omsætningsaktiver. I takt med at disse afhændes, skal den pantsikrede gæld på de(n) pågældende ejendomme afvikles i samme takt.

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
<b>6 Selskabsskat</b>		tkr.
Skyldig selskabsskat 1. juli 2012	<u>182.500</u>	<u>183</u>

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.256 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2012 udgør 3.886 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.300 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.