

OREBY HOLDING ApS

***Orebyvej 255
4990 Sakskøbing***

CVR-nr. 27742866

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2024 til 31. december 2024***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22/5 2025

Søren Duncan
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

OREBY HOLDING ApS
Orebyvej 255
4990 Sakskøbing

E-mail: orebyg@orebyg.dk

CVR-nr.: 27 74 28 66
Stiftet: 10. maj 2004
Kommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Søren Duncan

Pengeinstitut

Lollands Bank
Algade 52
4760 Vordingborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for OREBY HOLDING ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 17/5 2025

Direktion

Søren Duncan

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at fungere som holdingselskab for virksomheder, der driver entreprenørvirksomhed samt investere direkte eller indirekte i udlejningsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for OREBY HOLDING ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.423.438	1.544
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.423.438	1.544
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-663.644	1.676
DRIFTSRESULTAT	759.794	3.220
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-572	-1
Andre finansielle indtægter	1.282	3
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.284	1
Andre finansielle omkostninger	-565.349	-532
RESULTAT FØR SKAT	202.439	2.691
Skat af årets resultat	-47.528	123
ÅRETS RESULTAT	154.911	2.814
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	800
Overført resultat	154.911	2.014
DISPONERET I ALT	154.911	2.814

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
 AKTIVER

	2024	2023 kr. 1000
1 Investeringsejendomme.....	25.000.000	25.000
Materielle anlægsaktiver	25.000.000	25.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	169.936	170
Finansielle anlægsaktiver	169.936	170
ANLÆGSAKTIVER	25.169.936	25.170
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	26
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	314
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	22.497	22
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	0	4
Andre tilgodehavender	92.172	67
Tilgodehavender	114.669	433
Likvide beholdninger	865	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	115.534	434
AKTIVER	25.285.470	25.604

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	205.000	205
Overført resultat	11.906.535	11.752
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	800
EGENKAPITAL	12.111.535	12.757
Hensættelse til udskudt skat	165.650	308
HENSATTE FORPLIGTELSER	165.650	308
Prioritetsgæld	10.351.174	10.758
Deposita.....	851.998	815
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	11.203.172	11.573
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	370.708	538
Kreditinstitutter	392.094	199
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.750	14
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	731.075	0
Selskabsskat	56.652	120
Anden gæld	118.246	77
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	107.588	18
Kortfristede gældsforpligtelser	1.805.113	966
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.008.285	12.539
PASSIVER	25.285.470	25.604
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	205.000	205
Virksomhedskapital ultimo	205.000	205
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	0	3.399
Korrektion primo	0	-3.399
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	0	0
Overført resultat, primo	11.751.624	6.339
Årets resultat	154.911	2.814
Foreslået udbytte	0	-800
Overførsel reserve for opskrivinger	0	3.399
Overført resultat ultimo	11.906.535	11.752
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	800.000	118
Foreslået udbytte	0	800
Udloddet udbytte	-800.000	-118
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	800
EGENKAPITAL	12.111.535	12.757

NOTER

	Investeringsejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	23.596.483
Tilgang i årets løb.....	650.563
	<hr/>
Kostpris 31. december 2024	24.247.046
	<hr/>
Opskrivninger, primo	4.000.368
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2024	4.000.368
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-2.596.851
Årets af-/nedskrivninger.....	-650.563
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2024	-3.247.414
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	25.000.000
	<hr/> <hr/>

Dagsværdiforudsætninger:
Dagsværdi for boligejendomme/blandede ejendomme.

Boligejendommene består af ejendomme beliggende på Østlolland og på Falster. Ejendommene indeholder 1 til flere boliglejemaal, og 2 af ejendommene indeholder erhvervslejemaal.

Dagsværdien af ejendommene vurderes ved hjælp af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav ud fra ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Driftsafkastet er budgetteret til 1.767.000 kr. Dagsværdien er beregnet til kr. 25.000.000

Den offentlige vurdering udgør kr. 15.050.000

Det individuelle afkastkrav på de enkelte ejendomme er fastsat til mellem 7 - 8%, hvilket giver et samlet gns. afkast på 7,06 %.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

NOTER

Investeringsejendomme

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markesudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Som følge af, at investeringsejendommene indregnes til dagsværdi vil der altid være en almindelig iboende risiko ved indregning og måling. Dagsværdien ved et afkastkrav på 6% beregnes således til kr. 29.400.000 og dagsværdien ved et afkastkrav på 8% beregnes til kr. 22.100.000.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	11.296.020	10.721.882	370.708	8.743.339
Deposita.....	814.265	851.998	0	0
	<u>12.110.285</u>	<u>11.573.880</u>	<u>370.708</u>	<u>8.743.339</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret med pant i ejendommene. Der er tinglyste ejerpantebreve på nom. kr. 3.521.000 der er lagt til sikkerhed for bankengagement.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 25.000.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Søren Duncan

Navn returneret af MitId: Søren Anders Duncan

Direktør og Dirigent

ID: 23a09eec-d295-4eb0-a8bc-daed805a9a7d

IP-adresse: 80.208.67.73:65307

Dato for underskrift: 02-06-2025 16:49:58 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 8f20e3NIUzU252589936