



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
Postboks 371
6701 Esbjerg

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

Ørnskovejendomme ApS

Årsrapport 2011/12

CVR-nr. 26 38 38 46
809050 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ørnskovejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. september 2012

Direktion:

Martin Bruun Jørgensen
Ørnskov

Jesper Bruun Jørgensen
Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ørnskovejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ørnskovejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012. 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Esbjerg, den 14. september 2012

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim A. Junk
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ørnskovvejendomme ApS
Carl Th. Zahles Gade 12, 5 th.
2300 København S

CVR-nr.: 26 38 38 46
Stiftet: 1. januar 2002
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Martin Bruun Jørgensen Ørnskov
Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
6700 Esbjerg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. september 2012 på selskabets adresse.
Dirigent: Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er gennem kapitalandele at eje fast ejendom og drive udlejning af fast ejendom til beboelses- og erhvervsformål og dermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder, som påvirker årsrapporten væsentligt.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørnskovvejendomme ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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.

Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt ikke at oplyse nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balance

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Resultatopgørelsen

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis 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 tilknyttede virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 forpligtelser vedrørende investeringsaktiver indregnes ved lånoptagelse 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

Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
			tkr.
Bruttoresultat		14.725	-63
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		977.781	11.326
Finansielle indtægter	2	597.954	242
Finansielle omkostninger	2	-703.141	-348
Ordinært resultat før skat		887.319	11.157
Skat af årets resultat	3	9.148	43
Årets resultat		<u>896.467</u>	<u>11.200</u>
Forslag til resultatdisponering			
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		-10.145.733	11.544
Overført resultat		10.849.000	-441
Forslået udbytte		193.200	97
		<u>896.467</u>	<u>11.200</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2011/12	2010/11
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	350.551	11.549
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	10.469.796	9.398
Tilgodehavende hos associeret virksomhed		3.726.418	1.320
Anlægsaktiver i alt		<u>14.546.765</u>	<u>22.267</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.063.656	1.549
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.736.515	848
Andre tilgodehavender		1.973.799	1.932
Selskabsskat		488.982	208
Udskudt skatteaktiv		25.000	25
		<u>6.287.952</u>	<u>4.562</u>
Værdipapirer		<u>7.754.038</u>	<u>1.152</u>
Likvide beholdninger		<u>2.016.074</u>	<u>10.302</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.058.064</u>	<u>16.016</u>
AKTIVER I ALT		<u>30.604.829</u>	<u>38.283</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2011/12	2010/11
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
	5		
Virksomhedskapital		125.000	125
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.611.292	14.757
Overført resultat		23.419.826	12.571
Foreslået udbytte		193.200	97
Egenkapital i alt		<u>28.349.318</u>	<u>27.550</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		2.000.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.547
Anden gæld		255.511	186
		<u>2.255.511</u>	<u>10.733</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.604.829</u>	<u>38.283</u>
Eventualforpligtelser - ingen			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret udover direktionen, som ikke modtager vederlag.

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		tkr.
2 Finansielle poster		
Af finansielle indtægter på i alt 591.089 kr. udgør renter af mellemværende med tilknyttede og associerede virksomheder	301.065	106
Af finansielle omkostninger på i alt 703.141 kr. udgør renter af mellemværende med tilknyttede virksomheder	<u>-138.875</u>	<u>-183</u>
	<u>162.190</u>	<u>-77</u>
3 Skat af årets resultat		
Specificeres således:		
Skat vedrørende tidligere år	73	-43
Skat af årets resultat	<u>9.075</u>	<u>0</u>
	<u>9.148</u>	<u>-43</u>

4 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder</u>	<u>Kapital- andele i associerede virksom- heder</u>	<u>Andre kapital- andele</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. juli 2011	250.000	5.940.272	400.000	6.590.272
Årets tilgang	66.000	0	0	66.000
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-196.583</u>	<u>0</u>	<u>-196.583</u>
Kostpris 30. juni 2012	<u>316.000</u>	<u>5.743.689</u>	<u>400.000</u>	<u>6.459.689</u>
Værdireguleringer 1. juli 2011	11.299.077	3.457.949	-400.000	14.357.026
Udloddet udbytte	-11.123.514	0	0	-11.123.514
Andel af årets resultat	-290.378	1.268.158	0	977.780
Modregnet tilgodehavende i negative kapitalandele	<u>149.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>149.366</u>
Værdireguleringer 30. juni 2012	<u>34.551</u>	<u>4.726.107</u>	<u>-400.000</u>	<u>4.360.658</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012	<u>350.551</u>	<u>10.469.796</u>	<u>0</u>	<u>10.820.347</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

Navn og hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital tkr.
J.Ø. Invest ApS, Esbjerg Ø	100 %	125.000
Ørnskov Invest ApS, København S	100 %	125.000
Toldboden Haderslev ApS	66 %	99.000
HTMJ Invest A/S, Aarhus C	40 %	1.500.000
Invest A ApS, Tønder	33 %	125.000
Q-Partners ApS, Aarhus C	33 %	900.000

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2011	125.000	14.757.025	12.570.826	96.600	27.549.451
Årets resultat	0	-10.145.733	10.849.000	193.200	896.467
Udloddet udbytte	0	0	0	-96.600	-96.600
Egenkapital 30. juni 2012	125.000	4.611.292	23.419.826	193.200	28.349.318

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut tjener værdipapirer i depot med en balanceværdi på 3.784 tkr.

Til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til realkreditinstitut har selskabet deponeret værdipapir med en balanceværdi på 2.978 tkr. samt afgivet pro rata kaution.