

Ørnskovejendomme ApS

CVR-nr. 26383846

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21.11.2013

Dirigent

Navn: Jesper Bruun J. Ørnskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	9
Balance pr. 30.06.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 26383846
Stiftet: 01.01.2002
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

Direktion

Martin Bruun J. Ørnskov
Jesper Bruun J. Ørnskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for Ørnskovejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.11.2013

Direktion

Martin Bruun J. Ørnskov

Jesper Bruun J. Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ørnskovejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ørnskovejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013, 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 for 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 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. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 13.11.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor

Michael Ø. Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.202.738 kr., mod et overskud sidste år på 896.467 kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede 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, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Bruttotab		(1.606.653)	14.725
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		131.181	977.781
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.162.230	0
Andre finansielle indtægter	1	1.367.889	597.954
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(62.870)</u>	<u>(703.141)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		991.777	887.319
Skat af ordinært resultat	3	<u>210.961</u>	<u>9.148</u>
Årets resultat		<u>1.202.738</u>	<u>896.467</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.000.000	193.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.133.861	(10.145.733)
Overført resultat		<u>(931.123)</u>	<u>10.849.000</u>
		<u>1.202.738</u>	<u>896.467</u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.072.816	350.551
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.632.026	10.469.796
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	3.726.418
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>14.704.842</u>	<u>14.546.765</u>
Anlægsaktiver		<u>14.704.842</u>	<u>14.546.765</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.890.792	1.063.656
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.857.252	2.736.515
Udskudt skat		145.049	25.000
Andre tilgodehavender		775.810	1.973.799
Tilgodehavende selskabsskat		134.211	488.982
Tilgodehavender		<u>8.803.114</u>	<u>6.287.952</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.422.482	7.754.038
Værdipapirer og kapitalandele		<u>8.422.482</u>	<u>7.754.038</u>
Likvide beholdninger		<u>1.352.511</u>	<u>2.016.074</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.578.107</u>	<u>16.058.064</u>
Aktiver		<u><u>33.282.949</u></u>	<u><u>30.604.829</u></u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.745.153	4.611.292
Overført overskud eller underskud		22.488.703	23.419.826
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	193.200
Egenkapital		<u>29.358.856</u>	<u>28.349.318</u>
Ansvarlig lånekapital		1.673.500	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.673.500</u>	<u>0</u>
Bankgæld		2.012.471	2.000.000
Anden gæld		238.122	255.511
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.250.593</u>	<u>2.255.511</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.924.093</u>	<u>2.255.511</u>
Passiver		<u>33.282.949</u>	<u>30.604.829</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.611.292	23.419.826	193.200	28.349.318
Foreslået udbytte	0	0	0	1.000.000	1.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	(193.200)	(193.200)
Årets resultat	0	1.133.861	(931.123)	0	202.738
Egenkapital ultimo	125.000	5.745.153	22.488.703	1.000.000	29.358.856

Noter

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	142.210	301.065
Renteindtægter i øvrigt	237.155	0
Dagsværdireguleringer	555.970	0
Øvrige finansielle indtægter	432.554	296.889
	<u>1.367.889</u>	<u>597.954</u>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	138.875
Renteomkostninger i øvrigt	62.870	564.266
	<u>62.870</u>	<u>703.141</u>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(82.888)	(9.075)
Ændring af udskudt skat	(106.513)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(21.560)	(73)
	<u>(210.961)</u>	<u>(9.148)</u>

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	316.000	5.743.689	
Tilgange	2.900.000	0	
Kostpris ultimo	3.216.000	5.743.689	
Opskrivninger primo	0	4.726.107	
Andel af årets resultat	0	1.162.230	
Opskrivninger ultimo	0	5.888.337	
Nedskrivninger primo	34.551	0	
Andel af årets resultat	131.181	0	
Udbytte	(159.550)	0	
Tilbageførsel af nedskrivninger	(149.366)	0	
Nedskrivninger ultimo	(143.184)	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.072.816	11.632.026	
	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.
Dattervirksomheder:			
S3Design Esbjerg ApS	Esbjerg Ø	100,00	101.579
Ørnskov Invest ApS	København S	100,00	13.334
Toldboden Haderslev ApS	Haderslev	66,67	84.323
Adler Ejendomme A/S	Aarhus C	66,67	4.352.309
	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.
Associerede virksomheder:			
HTMJ Invest A/S	Aarhus C	40,00	28.024.104
Invest A ApS	Tønder	33,33	925.065
Q-Partners ApS	Aarhus C	33,33	954.071

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter tjener værdipapirer i depot med en balanceværdi på 4.957 t.kr.

Til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til realkreditinstitut har selskabet deponeret værdipapir med en balanceværdi på 3.210 t.kr. samt afgivet kaution. Kautionsforpligtelse udgør 19.537 t.kr. pr. 30.06.2013.