

**Ørnskovejendomme ApS**

**CVR-nr. 26383846**

**Årsrapport 2013/14**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.10.2014

**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 2013/14	9
Balance pr. 30.06.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	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: 01.07.2013 - 30.06.2014

### **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 01.07.2013 - 30.06.2014 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. 30.06.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.09.2014

### Direktion

Martin Bruun J. Ørnskov

Jesper Bruun J. Ørnskov

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ørnskovejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ørnskovejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 09.09.2014

#### 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 4.316.270 kr., mod et overskud sidste år på 1.202.738 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 og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

### 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 nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

**Resultatopgørelse for 2013/14**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(478.618)</b>	<b>(1.606.653)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(41.555)	131.181
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.247.389	1.162.230
Andre finansielle indtægter	1	1.990.772	1.367.889
Andre finansielle omkostninger	2	(27.027)	(62.870)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>4.690.961</b>	<b>991.777</b>
Skat af ordinært resultat	3	(374.691)	210.961
<b>Årets resultat</b>		<b>4.316.270</b>	<b>1.202.738</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		23.899.139	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.905.834	1.133.861
Overført resultat		(22.488.703)	(931.123)
		<b>4.316.270</b>	<b>1.202.738</b>

**Balance pr. 30.06.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.031.261	3.072.816
Kapitalandele i associerede virksomheder		17.479.415	11.632.026
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>20.510.676</b></u>	<u><b>14.704.842</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>20.510.676</b></u>	<u><b>14.704.842</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.935.367	5.890.792
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.573.498	1.857.252
Udskudt skat		0	145.049
Andre tilgodehavender		180.988	775.810
Tilgodehavende selskabsskat		0	134.211
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.689.853</b></u>	<u><b>8.803.114</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.930.497	8.422.482
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u><b>9.930.497</b></u>	<u><b>8.422.482</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>845.336</b></u>	<u><b>1.352.511</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>14.465.686</b></u>	<u><b>18.578.107</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>34.976.362</b></u></u>	<u><u><b>33.282.949</b></u></u>

**Balance pr. 30.06.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.650.987	5.745.153
Overført overskud eller underskud		0	22.488.703
Forslag til udbytte for regnskabsåret		23.899.139	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>32.675.126</u></b>	<b><u>29.358.856</u></b>
Ansvarlig lånekapital		0	1.673.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.673.500</u></b>
Bankgæld		2.012.471	2.012.471
Skyldig selskabsskat		178.765	0
Anden gæld		110.000	238.122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.301.236</u></b>	<b><u>2.250.593</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.301.236</u></b>	<b><u>3.924.093</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>34.976.362</u></b>	<b><u>33.282.949</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2013/14**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	5.745.153	22.488.703	1.000.000	29.358.856
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	2.905.834	(22.488.703)	23.899.139	4.316.270
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>8.650.987</b>	<b>0</b>	<b>23.899.139</b>	<b>32.675.126</b>

## Noter

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	161.360	142.210
Renteindtægter i øvrigt	0	5.098
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	67.215	232.057
Dagsværdireguleringer	1.587.511	555.970
Øvrige finansielle indtægter	174.686	432.554
	<u><b>1.990.772</b></u>	<u><b>1.367.889</b></u>
	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	10.639	62.870
Valutakursreguleringer	450	0
Øvrige finansielle omkostninger	15.938	0
	<u><b>27.027</b></u>	<u><b>62.870</b></u>
	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	223.258	(82.888)
Ændring af udskudt skat	145.049	(106.513)
Regulering vedrørende tidligere år	6.384	(21.560)
	<u><b>374.691</b></u>	<u><b>(210.961)</b></u>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	3.216.000	5.743.689
Tilgange	0	3.000.000
Afgange	0	(100.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.216.000</b>	<b>8.643.689</b>
Opskrivninger primo	0	5.888.337
Andel af årets resultat	0	3.165.413
Tilbageførsel ved afgange	0	(218.024)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.835.726</b>
Nedskrivninger primo	(143.184)	0
Andel af årets resultat	(41.555)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(184.739)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.031.261</b>	<b>17.479.415</b>
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:		
JØ Invest 1 ApS	Esbjerg Ø	100,00
Ørnskov Invest ApS	København S	100,00
Toldboden Haderslev ApS	Haderslev	66,67
Adler Ejendomme A/S	Aabenraa	66,67
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
Associerede virksomheder:		
HTMJ Invest A/S	Aabenraa	50,00
Invest A ApS	Tønder	33,33

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens 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. Den samlede skat for de sambeskattede selskaber udgør for indkomståret 2014, 128.437 kr.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter tjener værdipapirer i depot med en balanceværdi på 6.452 t.kr.

Til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til realkreditinstitut har selskabet deponeret værdipapir med en balanceværdi på 3.478 t.kr. samt afgivet kaution. Kautionsforpligtelsen udgør 23.822 t.kr. pr. 30.06.2014.