

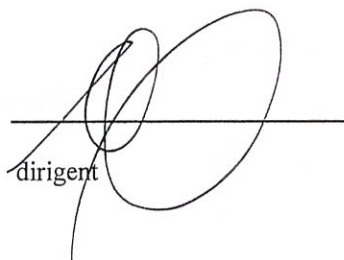
Ørnsø Ejendomme A/S

Torvet 1a
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 21 27 37 91

Årsrapport for regnskabsåret 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2013


dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ørnsø Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. juni 2013

Direktion



Katty Busack

Bestyrelse



Jon Søberg



Katty Busack

Ib Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ørnsø Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ørnsø Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

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 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 med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets varebeholdninger er indregnet i balancen med tkr. 16.308. Under hensyntagen til den pris- og afsætningsmæssige udvikling på markedet kan værdien af varebeholdningerne være væsentligt anderledes end den bogførte i både positiv og negativ retning, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen heraf.

Der er i selskabets datterselskab taget forbehold for gældskonvertering, hvor de selskabsretlige regler ikke er overholdt.

Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed om, hvorvidt selskabet kan anvende den aktiverede udskudte skat indenfor de kommende år.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

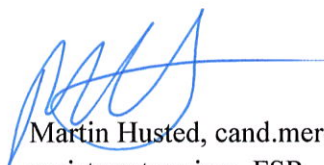
Silkeborg, den 21. juni 2013

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab



Per Krogh
registreret revisor, FSR



Martin Husted, cand.merc.
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ørnsø Ejendomme A/S Torvet 1a 8600 Silkeborg CVR-nr.: 21 27 37 91 Stiftet: 1. november 1998 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jon Søberg Katty Busack Ib Jacobsen
Direktion	Katty Busack
Datterselskaber	I/S Oslovej 7, Silkeborg (73,33%) Koopmanns Gård A/S, Silkeborg (98%)
Associerede selskaber	Time Group A/S, Ry (20,5%)
Advokat	Søberg Advokaterne Torvet 1a 8600 Silkeborg
Revision	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nordea Vestergade 13 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Andele i I/S Hollænderhuse og I/S Oslovej er i december 2012 overdraget til CasaF A/S.

Selskabet har med udgangen af regnskabsåret solgt projektet I/S Oslovej for kr. 0, men således at selskabet samtidig er kommet af med gældsposten i Jyske Bank.

Salgssummen svarer til en pris pr. byggeretsmeter på kr. 4.393,86, hvilket er en pris som alene kan opnås ved salg til CasaF A/S, som er et nærtstående selskab.

Herefter ejer selskabet aktier i Time Construction A/S og aktier i Koopmanns Gård A/S.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, men er præget af en rentebyrde som ikke modsvares af driftsindtægter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Resultatopgørelse

Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	70.142	-25.318
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	187.711	-290.146
3 Finansielle indtægter	148.061	520.141
4 Finansielle omkostninger	-418.567	-383.873
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-12.652	-179.196
Skat af årets resultat	-11.958	204.074
ÅRETS RESULTAT	-24.610	24.878
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	262.154	0
Overført overskud	-286.764	24.878
Disponeret i alt	-24.610	24.878

Balance

Note	2012 kr.	2011 kr.
AKTIVER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.854.416	12.621.972
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.893.091	0
Finansielle anlægsaktiver	<u>15.747.507</u>	<u>12.621.972</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>15.747.507</u>	<u>12.621.972</u>
Varebeholdninger	<u>16.508.182</u>	<u>13.559.991</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.179.910	4.329.652
Andre tilgodehavender	70.000	0
Udskudt skatteaktiv	960.093	972.051
Tilgodehavender	<u>2.210.003</u>	<u>5.301.703</u>
Likvide beholdninger	<u>113.606</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>18.831.791</u>	<u>18.861.695</u>
AKTIVER	<u>34.579.298</u>	<u>31.483.667</u>

Balance

Note		<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
	PASSIVER		
	Aktiekapital	1.500.000	1.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	262.154	0
	Overført resultat	<u>10.414.773</u>	<u>10.701.537</u>
5	EGENKAPITAL	<u>12.176.927</u>	<u>12.201.537</u>
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	19.637.192	7.196.657
	Anden gæld	<u>2.765.180</u>	<u>12.085.473</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>22.402.371</u>	<u>19.282.130</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>22.402.371</u>	<u>19.282.130</u>
	PASSIVER	<u>34.579.298</u>	<u>31.483.667</u>

- 1 Væsentlige usikkerheder
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualforpligtelser
- 8 Nærtstående parter
- 9 Ejerforhold

Noter

Note	2012 kr.	2011 kr.
1 Væsentlige usikkerheder		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets varebeholdninger på grund af den pris- og salgmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets varebeholdning i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.		
Der er indregnet udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, herunder skattemæssigt underskud. Det er usikkert om selskabet kan realisere den aktiverede udskudte skat indenfor de nærmeste år, men selskabets ledelse forventer skattepligtigt overskud i selskabet, og har derfor valgt at indregne det udskudte skatteaktiv.		
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Salg I/S Oslovej	126.767	0
Resultat af Time Group A/S	29.710	0
Resultat af Koopmanns Gård A/S	232.444	0
Hensat til tab - I/S Hollænderhuse	-201.210	-290.146
	<u>187.711</u>	<u>-290.146</u>
3 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	148.061	434.214
Andre finansielle indtægter	0	85.927
	<u>148.061</u>	<u>520.141</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	418.567	383.873
	<u>418.567</u>	<u>383.873</u>
5 Egenkapital		
<i>Aktiekapital</i>		
Aktiekapital	1.500.000	1.500.000
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<i>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</i>		
Årets henlæggelse	262.154	0
	<u>262.154</u>	<u>0</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	10.701.537	10.676.659
Overført årets resultat	-286.764	24.878
	<u>10.414.773</u>	<u>10.701.537</u>

Noter

Note	2012 kr.	2011 kr.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har stillet kaution for eventuelle forpligtelser vedrørende selskabets ejerandel i I/S Oslovej.		
8 Nærtstående parter		
Bestemmende indflydelse	Grundlag	
Ørnsø Holding ApS	Moderselskab	
Øvrige nærtstående parter		
Katty Busack	Direktør	
Jon Søberg	Bestyrelsesmedlem	
Katty Busack	Bestyrelsesmedlem	
Ib Jacobsen	Bestyrelsesmedlem	
9 Ejerforhold		
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:		
Ørnsø Holding ApS, 8600 Silkeborg		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

BALANCEN

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (badwill).

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.