

Ørnsø Ejendomme A/S

Torvet 1a
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 21 27 37 91

Årsrapport for regnskabsåret 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18/6 2014

Jon Søberg
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3-5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
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 2013 for Ørnsø Ejendomme A/S.

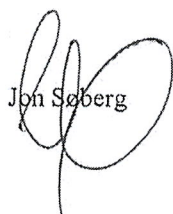
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. juni 2014

Direktion



Jon Søberg

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 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 tilgodehavende periodiseringpost er indregnet i balancen med tkr. 6.234. Vi mangler eksternt revisionsbevis herfor, 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 vores 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 23. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed om, hvorvidt selskabet kan anvende den aktiverede udskudte skat indenfor de kommende år.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 23. Det fremgår heraf, at der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets varebeholdning tkr. 17.117.

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 23. Vi er enige med ledelsen i den valgte regnskabspraksis.

Udtalelse om ledelsesberetningen

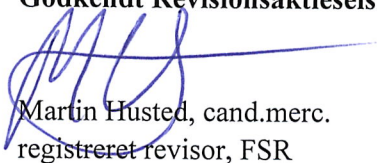
Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 18. juni 2014

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab



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	Jon Søberg
Datterselskaber	Koopmanns Gård A/S, Silkeborg (96%)
Associerede selskaber	Time Group A/S, Ry (20,5%)
Revision	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupgade 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

Ledelsen i Ørnsø Ejendomme vurderer klart, at aktiverne i Koopmanns Gård A/S er tilstede i forhold til egenkapitalen.

Baggrunden for denne vurdering er de foreliggende bygge - og driftsbudgetter der viser at salg eller udlejning af Koopmanns Gårds 5.000 m² byggeret, alle med søudsigt, vil være markant overskudsgivende, også i en grad, så de vil være interessant for en investor. Der opleves en stigende interesse for køb af boligerne.

Projektet Oslohøjen forventes gennemført i løbet af 2015 med et mindre overskud til selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet konverterer selskabsretligt i forbindelse med årsregnskabet for 2013 tilgodehavendet i Koopmanns Gård til egenkapital i Koopmanns Gård A/S.

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

Resultatopgørelse

Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	15.016	70.142
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-6.214.307	187.711
Finansielle indtægter	0	148.061
Finansielle omkostninger	-1.372.194	-418.567
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-7.571.484	-12.652
Skat af årets resultat	416.938	-11.958
ÅRETS RESULTAT	<u>-7.154.546</u>	<u>-24.610</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-262.154	262.154
Overført overskud	-6.892.392	-286.764
Disponeret i alt	<u>-7.154.546</u>	<u>-24.610</u>

Balance

Note	2013 kr.	2012 kr.
AKTIVER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.201.553	12.854.416
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.331.648	2.893.091
Finansielle anlægsaktiver	<u>9.533.201</u>	<u>15.747.507</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>9.533.201</u>	<u>15.747.507</u>
Varebeholdninger	<u>17.122.829</u>	<u>16.511.682</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	30.157	1.179.910
Andre tilgodehavender	1.190.768	70.000
Udskudt skatteaktiv	1.377.031	960.093
Periodeafgrænsningsposter	6.233.917	0
Tilgodehavender	<u>8.831.873</u>	<u>2.210.003</u>
Likvide beholdninger	<u>36.317</u>	<u>110.106</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>25.991.019</u>	<u>18.831.791</u>
AKTIVER	<u><u>35.524.219</u></u>	<u><u>34.579.298</u></u>

Balance

Note		<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
	PASSIVER		
	Aktiekapital	1.500.000	1.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	262.154
	Overført resultat	<u>3.522.381</u>	<u>10.414.773</u>
1	EGENKAPITAL	<u>5.022.381</u>	<u>12.176.927</u>
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	19.291.122	19.637.192
	Gæld til tilknyttede virksomheder	187.155	0
	Anden gæld	<u>11.023.562</u>	<u>2.765.180</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>30.501.839</u>	<u>22.402.371</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>30.501.839</u>	<u>22.402.371</u>
	PASSIVER	<u>35.524.219</u>	<u>34.579.298</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Nærtstående parter

4 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Noter

Note	2013 kr.	2012 kr.
1 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	0	262.154
	<u>0</u>	<u>262.154</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	10.414.773	10.701.537
Overført årets resultat	-6.892.392	-286.764
	<u>3.522.381</u>	<u>10.414.773</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 19.291.122, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr.17.117.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 19.291.122, har selskabet udstedt ejerpandebrev i fast ejendom med kr. 12.500.000 til Jyske Bank og kr. 2.500.000 til Handelsbanken.

3 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Ørnsø Holding ApS, 8600 Silkeborg

Grundlag

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

Jon Søberg

Bestyrelsesmedlem

Katty Busack

Bestyrelsesmedlem

Ib Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Der har i indeværende regnskabsår ikke været andre transaktioner med nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Ørnsø Holding ApS, 8600 Silkeborg

Noter

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
------	--------------------	--------------------

4 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Selskabet har sikret den nødvendige finansiering af den kommende års drift, såfremt de foreliggende handlingsplaner og budgetter overholdes. Regnskabet er derfor, udarbejdet på baggrund af forudsætningen omkring fortsat drift.

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets varebeholdninger på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets varebeholdninger i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

Der er indregnet udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.

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.

Finansielle poster

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

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

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede 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 virksomheder".

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 nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.