BRANDT
revision & rådgivning

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
Tlf. 76 34 40 05
CVR nr. 25 49 21 45
fredericia@brandtrevision.dk
www.brandtrevision.dk

Ørnevej 1 ApS

CVR-nr. 29 60 83 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2015.

Palle Viuff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ørnevej 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 17. april 2015

Direktion

Palle Viuff

Jens Bilde-Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ørnevej 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ørnevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til note 1 for beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at ændrede afkastkrav samt ændringer i ejendommenes indtægter og omkostninger, kan have afgørende betydning for selskabets resultat, aktiver og egenkapital.

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.

Fredericia, den 17. april 2015

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ørnevej 1 ApS Danmarksgade 18, 1. 7000 Fredericia	
	CVR-nr.:	29 60 83 42
	Hjemsted:	Fredericia
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Palle Viuff Jens Bilde-Jørgensen	
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til beregnet dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning og fratrukket driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration i et normalt driftsår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi fratrækkes eventuel tomgangsleje samt omkostninger til større renoveringer af engangskarakter. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til ikke realiserede lejereserver.

Størsteparten af selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, og de dertil tilknyttede risici er bla. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt afkastkrav i henhold til ovenstående.

Ændringer i markedsafkast, lejeindtægter, lejeledighed, driftsomkostninger mv. er alle faktorer, der enkeltvis eller samlet kan have afgørende betydning for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Der har herudover ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5,6 mio. kr. mod 4,8 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1,8 mio. kr. mod 1,2 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørnevej 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ørnevej 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014	2013
	Bruttofortjeneste	**5.618.086**	**4.832.612**
	Personaleomkostninger	-127.183	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.483	12.415
	Driftsresultat	**5.488.420**	**4.845.027**
	Andre finansielle indtægter	1.816	192
2	Øvrige finansielle omkostninger	-3.642.704	-3.639.995
	Resultat før skat	**1.847.532**	**1.205.224**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**1.847.532**	**1.205.224**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.847.532	1.205.224
	Disponeret i alt	**1.847.532**	**1.205.224**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	146.000.000	146.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	146.000.000	146.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**146.000.000**	**146.000.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	248.728	197.054
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.168.323	1.879.300
	Andre tilgodehavender	393.289	312.238
	Periodeafgrænsningsposter	20.012	17.170
	Tilgodehavender i alt	2.830.352	2.405.762
	Likvide beholdninger	311.022	0
	Omsætningsaktiver i alt	**3.141.374**	**2.405.762**
	Aktiver i alt	**149.141.374**	**148.405.762**

Balance 31. december

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	12.126.263	9.048.439
	Egenkapital i alt	**12.251.263**	**9.173.439**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	124.183.726	124.181.243
	Gæld til pengeinstitutter	8.866.447	10.818.191
	Deposita	1.652.837	1.772.770
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	134.703.010	136.772.204
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.200.000	426.500
	Gæld til pengeinstitutter	0	7.615
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	352.115	62.648
	Anden gæld	634.986	1.963.356
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.187.101	2.460.119
	Gældsforpligtelser i alt	**136.890.111**	**139.232.323**
	Passiver i alt	**149.141.374**	**148.405.762**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til beregnet dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning og fratrukket driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration i et normalt driftsår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi fratrækkes eventuel tomgangsleje samt omkostninger til større renoveringer af engangskarakter. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til ikke realiserede lejereserver.

Størsteparten af selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, og de dertil tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt afkastkrav i henhold til ovenstående.

Ændringer i markedsafkast, lejeindtægter, lejeledighed, driftsomkostninger mv. er alle faktorer, der enkeltvis eller samlet kan have afgørende betydning for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

		2014	2013
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre renteomkostninger	3.642.704	3.639.995
		3.642.704	**3.639.995**
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar	153.978.848	153.978.848
	Kostpris 31. december	**153.978.848**	**153.978.848**
	Regulering til dagsværdi 1. januar	-7.978.848	-7.978.848
	Regulering til dagsværdi 31. december	**-7.978.848**	**-7.978.848**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**146.000.000**	**146.000.000**

Noter

		31/12 2014	31/12 2013
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
		125.000	**125.000**
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar	9.048.439	6.656.175
	Årets overførte overskud eller underskud	1.847.532	1.205.224
	Regulering på renteaftale	1.230.292	1.187.040
		12.126.263	**9.048.439**

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	**Restgæld efter 5 år**	**Gæld i alt 31/12 2014**	**Gæld i alt 31/12 2013**
Gæld til realkreditinstitutter	0	101.244.075	124.183.726	124.181.243
Gæld til pengeinstitutter	1.200.000	4.824.768	10.066.447	11.244.691
Deposita	0	0	1.652.837	1.772.770
	1.200.000	**106.068.843**	**135.903.010**	**137.198.704**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 124.183 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 146.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 29.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fredericia Boligselskab ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.