

ØRNEVEJ 1 ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2013

Palle Viuff

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ØRNEVEJ 1 ApS

Danmarksgade 18

7000 Fredericia

Telefonnummer: 75922551

CVR-nr: 29608342

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

BRANDT STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Prinsessegade 60

7000 Fredericia

CVR-nr: 25492145

P-enhed: 1016112433

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ørnevej 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 28. maj 2013

Direktion

Jørgen Palle Viuff

Jens Bilde Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ørnevej 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ørnevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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.

Forbehold

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 28/05/2013

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
BRANDT STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Carsten Jensen
registreret revisor
BRANDT STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og drift af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet og anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2012 realiseret en fremgang i lejeindtægterne på t.kr. 366, samt en fremgang i resultat før finansiering på t.kr. 532.

Selskabet har i regnskabsåret konstateret en regulering på renteaftale indgået med pengeinstitut, som har forbedret egenkapitalen med t.kr. 727.

Der er for 2013 - med udsigt til fortsat stigende lejeindtægter og lave renteomkostninger - begrundede forventninger til et positivt og i forhold til 2012 forbedret resultat.

Selskabet har i 2012 fuldført opdeling og tinglysning af ejendommens lejligheder i selvstændige ejerlejligheder. Det er ledelsens forventning, at ejendommenes samlede værdi er styrket ved denne opdeling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger, herunder administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatte-ordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Investerings ejendomme

Investerings ejendommene værdiansættes til dagsværdi svarende til lejeindtægten med fradrag af direkte driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikringer, renovation mv.). Nettolejeindtægten kapitaliseres med en aktuel markedsmæssig forrentning, der for selskabets ejendomme vurderes at være i niveauet omkring 3,5 %.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af ejendommene opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Hvis nettorealiseringsværdien for ejendommene er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives til

denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		4.978.344	4.533.078
Andre finansielle indtægter		0	5.881
Andre finansielle omkostninger		-4.079.200	-4.494.176
Ordinært resultat før skat		899.144	44.783
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		899.144	44.783
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		899.144	44.783
I alt		899.144	44.783

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		146.000.000	146.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	146.000.000	146.000.000
Anlægsaktiver i alt		146.000.000	146.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.136.800	267.800
Andre tilgodehavender		347.352	402.366
Periodeafgrænsningsposter		20.948	20.948
Tilgodehavender i alt		1.505.100	691.114
Likvide beholdninger		667	7.583
Omsætningsaktiver i alt		1.505.767	698.697
AKTIVER I ALT		147.505.767	146.698.697

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		6.656.175	5.030.306
Egenkapital i alt	2	6.781.175	5.155.306
Gæld til realkreditinstitutter		124.193.658	124.243.315
Gæld til banker		11.744.099	12.127.469
Anden gæld		1.718.434	1.655.625
Langfristede gældsforpligtelser i alt		137.656.191	138.026.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.501	91.244
Anden gæld		3.010.900	3.425.738
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.068.401	3.516.982
Gældsforpligtelser i alt		140.724.592	141.543.391
PASSIVER I ALT		147.505.767	146.698.697

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets regnskabsmæssige værdi af udlejningsejendomme specificeres således (TDKK):

	Afkast	Anskaffelses-sum	Værdi-reguleringer	Regnskabs-mæssig værdi
		kr.	kr.	kr.
Investeringsejendomme	3,5%	153.979	-7.979	146.000
Kostpris ultimo		153.979	-7.979	146.000

2. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	5.030.306	5.155.306
Årets resultat	0	899.144	899.144
Regulering, urealiseret kurstab på renteaftale	0	726.725	726.725
Egenkapital 31. december	125.000	6.656.175	6.781.175

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået en renteswap, der konverterer en variabel rente til en fast rente på 3,79% for en gæld på DKK 40 mio. Swappen løber til 30. december 2014, og værdien af swappen pr. 31. december 2012 er indregnet som en gæld på DKK 2,4 mio.

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til beregnet dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning og fratrasket 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 engangskaraktér. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til ikke realiserede lejereserver.

Størsteparten af selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, og de dertil tilknyttede risici er bl.a. 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.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitut er der givet pant for nom. TDKK 154.344 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 146.000.