

Ørnhøj Ejendomme ApS

CVR: 35242430

Årsrapport 2014

01.01.2014 – 31.12.2014



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den: 18. maj 2015

Dirigent: Anker Løfstedt

Indhold

Påtegninger	3
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Årsregnskab	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2014 for:

Ørnhøj Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det undertegnedes opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 18.05.2015

Direktion

Anker Løfstedt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**Til kapitalejerne i**

Ørnhøj Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ovennævnte selskab 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 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 vurderingen 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Ledelsen har ikke kunne sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følger af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

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 den baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sorø den 18.05.2015

Frej Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Pedersen

Statsautoriseret revisor

Selskabet

Ørnhøj Ejendomme ApS
Nørhedevej 10
6973 Ørnhøj

Telefon: 61269688
CVR-nr.: 35242430
Stiftet: 16-05-2013
Hjemsted: 6973 Ørnhøj

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Anker Løfstedt

Revisor

Frej Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Pengeinstitut

Nordea Bank

Årsrapporten for selskabet for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, bortset fra immaterielle anlægsaktiver, hvor kvoter og betalingsrettigheder indregnes til dagsværdi.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

GENERELT

Indregning

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelserne 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved bortforpagtning af ejendom og jord indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Jord, grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen og med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på jord og grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	20 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0 - 20 %

Aktiver med en anskaffessum på under 25.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Bruttofortjeneste	3.732.874	2.344.397
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-1.536.004	-1.496.363
	Driftsresultat	2.196.870	848.034
2	Finansielle indtægter	27.965	0
3	Finansielle omkostninger	-1.583.630	-647.258
	Årets resultat før skat	641.205	200.776
	Skat af årets resultat	-148.700	-64.800
	Årets resultat	492.505	135.976
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	492.505	135.976
	Disponering i alt	492.505	135.976

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	79.594.335	79.384.193
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	4.539.908	4.659.500
Materielle anlægsaktiver	84.134.243	84.043.693
Anlægsaktiver	84.134.243	84.043.693
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	977.367	0
Andre tilgodehavender	110.534	0
Periodeafgrænsningsposter	66.873	0
Tilgodehavende	1.154.774	0
Omsætningsaktiver	1.154.774	0
Aktiver	85.289.017	84.043.693

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	628.482	135.976
4	Egenkapital	708.482	215.976
	Hensættelser til udskudt skat	213.500	64.800
	Hensatte forpligtelser	213.500	64.800
	Realkreditinstitutter	57.227.488	59.776.975
	Pengeinstitutter	21.569.328	17.900.000
5	Langfristet gældsforpligtigelse	78.796.816	77.676.975
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.518.235	2.505.210
	Pengeinstitutter	2.102.841	2.746.672
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	929.143	258.068
	Anden gæld	20.000	575.992
	Kortfristet gældsforpligtigelse	5.570.219	6.085.942
	Gældsforpligtigelser	84.367.035	83.762.917
	Passiver	85.289.017	84.043.693
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

1 Going concern

Selskabet er ejet af Ørnhøj Holding ApS, hvis ejer er konkursboet I/S Steenwijk kg Koot. Anparterne i Ørnhøj Holding ApS er pantsat til Nordea Bank Danmark A/S som er i gang med foretage nødvendige tiltag og tilpasninger for at få selskabet solgt.

Salget af selskabet har ikke været muligt i 2014 og driften har udviklet sig negativt, hvilket har bevirket at der er sket udskiftning af selskabets direktør.

Fortsættelse af driften frem til 31.12.2014 forudsætter, at Nordea Bank Danmark A/S's kreditter ikke kræves indfriet, hvilket ikke forventes, hvorfor selskabets regnskab aflægges under forudsætning af going concern.

	2014 kr.	2013 kr.
2 Finansielle indtægter		
Realiseret gevinst/tab gæld	27.965	0
Finansielle indtægter	27.965	0
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter	-1.543.106	-639.269
Prioritetsomkostninger	-71.169	-88.400
Realiseret gevinst/tab gæld	-28.210	-569
Kursændringer finanspassiver	58.855	80.980
Finansielle omkostninger	-1.583.630	-647.258

4 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	80.000	135.976	0	215.976
Forslag til resultatdisponering	0	492.505	0	492.505
Ultimo	80.000	628.482	0	708.482

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

	2014 kr.	2013 kr.
5 Langfristet gældsforpligtelse		
Realkreditinstitutter	-59.745.723	-62.282.185
Pengeinstitutter	-21.569.328	-17.900.000
Kortfristet del af langfristet gæld	2.518.235	2.505.210
Langfristet gældsforpligtelse	-78.796.816	-77.676.975
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-64.380.454	-64.455.865

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Ørnhøj Holding ApS og Ørnhøj Drift ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har ingen øvrige eventualforpligtelser.

7 Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 16.150.000 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld i Nordea Bank A/S.

Endvidere har selskabet deponeret 2 skadesløsbreve på hhv. 12.500.000 og 5.000.000 med pant i hhv. ejendommene og i virksomheden (virksomhedspant) til dækning af selskabets engagement med Nordea Bank A/S