

Ørnevej 1 ApS
Danmarksgade 18, 1., 7000 Fredericia

CVR-nr. 29 60 83 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016.

Jens Bilde-Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. april 2016

Direktion

Palle Viuff

Jens Bilde-Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ørnevej 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ørnevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på 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 21. april 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

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 |
| Modervirksomhed | Fredericia Boligselskab ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets 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 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. ejendommens 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 5,5 mio. kr. mod 5,6 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3,0 mio. kr. mod 1,8 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 sambeskatte 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 ejendommens 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 (forrentningskravene) 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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 amortiseret kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 5.551.427 | 5.618.086 |
| Personaleomkostninger | -146.666 | -127.183 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -22.346 | -2.483 |
| Driftsresultat | 5.382.415 | 5.488.420 |
| Andre finansielle indtægter | 90.367 | 1.816 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -2.372.005 | -3.642.704 |
| Resultat før skat | 3.100.777 | 1.847.532 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | 3.100.777 | 1.847.532 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 3.100.777 | 1.847.532 |
| Disponeret i alt | 3.100.777 | 1.847.532 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 146.000.000 | 146.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>146.000.000</u> | <u>146.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>146.000.000</u> | <u>146.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 207.936 | 248.728 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 85.823 | 2.168.323 |
| Andre tilgodehavender | 138.075 | 393.289 |
| Periodeafgrænsningsposter | 20.012 | 20.012 |
| Tilgodehavender i alt | <u>451.846</u> | <u>2.830.352</u> |
| Likvide beholdninger | <u>25.566</u> | <u>311.022</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>477.412</u> | <u>3.141.374</u> |
| Aktiver i alt | <u>146.477.412</u> | <u>149.141.374</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 | Overført resultat | 15.227.040 | 12.126.263 |
| | Egenkapital i alt | <u>15.352.040</u> | <u>12.251.263</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 118.908.596 | 124.183.726 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 0 | 8.866.447 |
| | Deposita | 1.590.867 | 1.626.816 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>120.499.463</u> | <u>134.676.989</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 5.297.476 | 1.200.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13.364 | 352.115 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.889.474 | 0 |
| | Anden gæld | 384.524 | 634.986 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 41.071 | 26.021 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>10.625.909</u> | <u>2.213.122</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>131.125.372</u> | <u>136.890.111</u> |
| | Passiver i alt | <u>146.477.412</u> | <u>149.141.374</u> |
| | | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 | 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 engangskaraktter. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til ikke realiserede lejerereserver.

Størsteparten af selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, og de dertil tilknyttede risici er blandt andet ejendommens 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.

2. Investeringsejendomme

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 153.978.848 | 153.978.848 |
| Kostpris 31. december 2015 | 153.978.848 | 153.978.848 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | -7.978.848 | -7.978.848 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | -7.978.848 | -7.978.848 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 146.000.000 | 146.000.000 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,1%

Noter

| | 31/12 2015 | 31/12 2014 | | |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 125.000 | 125.000 | | |
| | 125.000 | 125.000 | | |
| 4. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 12.126.263 | 9.048.439 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 3.100.777 | 1.847.532 | | |
| Regulering på renteaftale | 0 | 1.230.292 | | |
| | 15.227.040 | 12.126.263 | | |
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2015 | Gæld i alt 31/12 2014 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.297.476 | 94.439.160 | 124.206.072 | 124.183.726 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 0 | 0 | 10.066.447 |
| Deposita | 0 | 1.631.938 | 1.590.867 | 1.626.816 |
| | 5.297.476 | 96.071.098 | 125.796.939 | 135.876.989 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 124.206 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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.

7. Eventualposter
Sambeskatning

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

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.