

## **ØRN INVEST ApS**

Birk Centerpark 82

7400 Herning

CVR-nr. 33971249

## **Årsrapport 01.06.2017 - 31.05.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.09.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Alexander Lerche

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 31.05.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ØRN INVEST ApS  
Birk Centerpark 82  
7400 Herning

CVR-nr.: 33971249

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.06.2017 - 31.05.2018

### **Direktion**

Rikke Lerche  
Michael Lerche  
Alexander Lerche

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01.06.2017 - 31.05.2018 for ØRN INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.05.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20.09.2018

### Direktion

Rikke Lerche

Michael Lerche

Alexander Lerche

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

## Til kapitalejerne i ØRN INVEST ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for ØRN INVEST ApS for regnskabsperioden 01.06.2017 - 31.05.2018. 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.05.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 20.09.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af butiksejendom ved Tilst i Århus og i Herning til Stoff & Stil A/S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er som forventet.

Selskabets regnskabsår er omlagt til 01.06. – 31.05. med regnskabsafslutning 31.05.2018.

### Begivenheder efter balancedage

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.969.770</b>	<b>2.807.288</b>
Af- og nedskrivninger		(701.893)	(994.349)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.267.877</b>	<b>1.812.939</b>
Andre finansielle omkostninger		(463.653)	(724.848)
<b>Resultat før skat</b>		<b>804.224</b>	<b>1.088.091</b>
Skat af årets resultat	2	(177.875)	(239.126)
<b>Årets resultat</b>		<b>626.349</b>	<b>848.965</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		626.349	848.965
		<b>626.349</b>	<b>848.965</b>

**Balance pr. 31.05.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		19.064.506	19.766.399
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>19.064.506</b>	<b>19.766.399</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.064.506</b>	<b>19.766.399</b>
Likvide beholdninger		310.235	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>310.235</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.374.741</b>	<b>19.766.399</b>



## Balance pr. 31.05.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.906.551</u>	<u>2.280.202</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.996.551</u></b>	<b><u>2.370.202</u></b>
Udskudt skat		<u>36.000</u>	<u>35.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>36.000</u></b>	<b><u>35.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.407.062	14.164.359
Bankgæld		0	1.497.865
Anden gæld		<u>551.164</u>	<u>540.423</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>13.958.226</u></b>	<b><u>16.202.647</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	767.971	754.128
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.200.000	0
Skyldig selskabsskat		221.888	172.141
Anden gæld		<u>194.105</u>	<u>232.281</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.383.964</u></b>	<b><u>1.158.550</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.342.190</u></b>	<b><u>17.361.197</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>19.374.741</u></b>	<b><u>19.766.399</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitaloppgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	90.000	2.280.202	2.370.202
Årets resultat	0	626.349	626.349
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>90.000</b>	<b>2.906.551</b>	<b>2.996.551</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	176.875	242.141
Ændring af udskudt skat	1.000	(3.000)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(15)</u>
	<b><u>177.875</u></b>	<b><u>239.126</u></b>

	<u>Grunde og bygninger</u>
	<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>22.381.330</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>22.381.330</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.614.931)
Årets afskrivninger	<u>(701.893)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(3.316.824)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>19.064.506</u></b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017/18</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	767.971	754.128	13.407.062	10.381.352
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>551.164</u>	<u>0</u>
	<b><u>767.971</u></b>	<b><u>754.128</u></b>	<b><u>13.958.226</u></b>	<b><u>10.381.352</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 17.269 t.kr. i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme på 19.065 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Omlægning af regnskabsår

Som følge af indtrædelse i Stoff & Stil Holding ApS-koncernen sidste år omlagde selskabet regnskabsåret fra 31.12. til 31.05. Sammenligningstal omfatter derfor perioden 01.01.2016 – 31.05.2017 (17 måneder), mens regnskabsåret udgør perioden 01.06.2017 – 31.05.2018 (12 måneder).

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i forhold til udlejningsperioden eksklusive moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejereren.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.