

**ØRN INVEST ApS  
Birk Centerpark 82  
7400 Herning  
CVR-nr. 33971249**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Alexander Lerche

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ØRN INVEST ApS  
Birk Centerpark 82  
7400 Herning

CVR-nr.: 33971249

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Rikke Lerche  
Michael Lerche  
Alexander Lerche

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21.03.2016

### 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 01.01.2015 - 31.12.2015. 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 21.03.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær  
statsautoriseret revisor

## **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.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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 lejeren.

## 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 klargøring 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
-----------	-------

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.247.762</b>	<b>1.068.502</b>
Af- og nedskrivninger		(508.662)	(370.640)
<b>Driftsresultat</b>		<b>739.100</b>	<b>697.862</b>
Andre finansielle indtægter	1	279	0
Andre finansielle omkostninger		(361.417)	(209.077)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>377.962</b>	<b>488.785</b>
Skat af ordinært resultat	2	(86.481)	(120.383)
<b>Årets resultat</b>		<b>291.481</b>	<b>368.402</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		291.481	368.402
		<b>291.481</b>	<b>368.402</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		20.760.748	10.188.080
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>20.760.748</u>	<u>10.188.080</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>20.760.748</u>	<u>10.188.080</u>
Udskudt skat		0	3.000
Tilgodehavende selskabsskat		2.750	25.601
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.750</u>	<u>28.601</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.750</u>	<u>28.601</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>20.763.498</u></u>	<u><u>10.216.681</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført overskud eller underskud		1.431.237	1.139.756
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.521.237</u></b>	<b><u>1.229.756</u></b>
Udskudt skat		38.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>38.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.204.839	7.454.434
Bankgæld		2.478.225	703.887
Anden gæld		526.489	288.603
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>18.209.553</u></b>	<b><u>8.446.924</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	734.741	384.700
Anden gæld		259.967	155.301
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>994.708</u></b>	<b><u>540.001</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.204.261</u></b>	<b><u>8.986.925</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>20.763.498</u></b>	<b><u>10.216.681</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	90.000	1.139.756	1.229.756
Årets resultat	0	291.481	291.481
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>90.000</b>	<b>1.431.237</b>	<b>1.521.237</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	279	0
	<b>279</b>	<b>0</b>

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	45.250	120.399
Ændring af udskudt skat	41.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	231	(16)
	<b>86.481</b>	<b>120.383</b>

	<b>Grunde og bygninger</b> <b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	11.300.000
Tilgange	11.081.330
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.381.330</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.111.920)
Årets afskrivninger	(508.662)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.620.582)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.760.748</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015</b> <b>kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b> <b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	734.741	384.700	15.204.839	12.437.000
Bankgæld	0	0	2.478.225	0
Anden gæld	0	0	526.489	0
	<b>734.741</b>	<b>384.700</b>	<b>18.209.553</b>	<b>12.437.000</b>

## Noter

### **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 20.761 t.kr.