

ØRN INVEST ApS

Birk Centerpark 82

7400 Herning

CVR-nr. 33971249

Årsrapport 01.01.2016 - 31.05.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.09.2017

Dirigent

Navn: Alexander Lerche

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 31.05.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ØRN INVEST ApS
Birk Centerpark 82
7400 Herning

CVR-nr.: 33971249
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.05.2017

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 01.01.2016 - 31.05.2017 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. 31.05.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.05.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19.09.2017

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 01.01.2016 - 31.05.2017. 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. 31.05.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.05.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 19.09.2017

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.

Selskabets regnskabsår er omlagt til 01.06. – 31.05. med regnskabsafslutning 31.05.2017, og indeværende regnskabsår omfatter dermed 17 måneder mod 12 måneder sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.807.288	1.247.762
Af- og nedskrivninger		(994.349)	(508.662)
Driftsresultat		1.812.939	739.100
Andre finansielle indtægter	1	0	279
Andre finansielle omkostninger		(724.848)	(361.417)
Resultat før skat		1.088.091	377.962
Skat af årets resultat	2	(239.126)	(86.481)
Årets resultat		848.965	291.481
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		848.965	291.481
		848.965	291.481

Balance pr. 31.05.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		19.766.399	20.760.748
Materielle anlægsaktiver	3	19.766.399	20.760.748
 Anlægsaktiver		 19.766.399	 20.760.748
 Tilgodehavende selskabsskat		 0	 2.750
Tilgodehavender		0	2.750
 Omsætningsaktiver		 0	 2.750
 Aktiver		 19.766.399	 20.763.498

Balance pr. 31.05.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført overskud eller underskud		2.280.202	1.431.237
Egenkapital		2.370.202	1.521.237
Udskudt skat		35.000	38.000
Hensatte forpligtelser		35.000	38.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.164.359	15.204.839
Bankgæld		1.497.865	2.478.225
Anden gæld		540.423	526.489
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.202.647	18.209.553
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	754.128	734.741
Skyldig selskabsskat		172.141	0
Anden gæld		232.281	259.967
Kortfristede gældsforpligtelser		1.158.550	994.708
Gældsforpligtelser		17.361.197	19.204.261
Passiver		19.766.399	20.763.498
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	90.000	1.431.237	1.521.237
Årets resultat	0	848.965	848.965
Egenkapital ultimo	90.000	2.280.202	2.370.202

Noter

	2016/17	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	0	279
	0	279

	2016/17	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	242.141	45.250
Ændring af udskudt skat	(3.000)	41.000
Regulering vedrørende tidligere år	(15)	231
	239.126	86.481

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	22.381.330
Kostpris ultimo	22.381.330
Af- og nedskrivninger primo	(1.620.582)
Årets afskrivninger	(994.349)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.614.931)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.766.399

	Forfald inden for 12 måneder	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	2016/17	2015	2016/17	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	754.128	734.741	14.164.359	11.179.967
Bankgæld	0	0	1.497.865	0
Anden gæld	0	0	540.423	0
	754.128	734.741	16.202.647	11.179.967

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 19.766 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Som følge af indtrædelse i Stoff & Stil Holding ApS-koncernen har selskabet omlagt regnskabsåret fra 31.12. til 31.05. Omlægningsperioden udgør 01.01.2016 - 31.05.2017 (17 måneder). Sammenligningstal omfatter perioden 01.01-31.12.2015 (12 måneder).

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 lejer.

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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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.