

Ørnhøj Ejendomme ApS | Årsrapport 2015

CVR: 35242430

01.01.2015 – 31.12.2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den: 9. juni 2016

Ørnhøj Ejendomme ApS
Nørhedevej 10
6973 Ørnhøj

Dirigent: Anker Løfstedt



JL Revisorer

Indhold

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Årsregnskab	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 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.

Brande, den 9/6 2016

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 2015, 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 forhandlinger med kreditgivere om akkordring af gæld ikke afsluttet. På grund af usikkerheden om udfaldet af forhandlingerne tager vi forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris. I det forhandlinger med kreditgivere ikke er faldet på plads, kan vi ikke udtale os om gældens inddrivelse, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af gældsforpligtelser pr. 31/12 2015.

Den tidligere revisor har forsynet årsrapporten 2014 med en afkræftende konklusion. Grundlaget var revisors uenighed om aflæggelse af årsrapporten efter going concern princippet, herunder at årsregnskabet burde have været aflagt efter realisationsprincippet. I forlængelse heraf tager vi forbehold for sammenligningstillene.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henviser til virksomhedens omtale af værdiansættelse af materielle anlægsaktiver i anlægsnoten. Endvidere henviser vi til virksomhedens omtale af kapitaltab i noten til egenkapitalen.

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.

Esbjerg, den 9/6 2016

JL Revisorer ApS

CVR nr. 31332699

Jens Elkjær-Larsen

Registreret revisor

Selskabet

Ørnhøj Ejendomme ApS
Nørhedevej 10
6973 Ørnhøj

Telefon: 97386814
E-mail:
CVR-nr.: 35242430
Stiftet: 16-05-2013
Hjemsted: 6973 Ørnhøj

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Anker Løfstedt

Revisor

JL Revisorer ApS
John Tranums Vej 25
6705 Esbjerg Ø
Telefon 76602100
Cvr. nr: 31332699

Pengeinstitut

Nordea Bank

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktiviteter har i året bestået i bortforpagtning af jord og bygninger til mælkeproduktion.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens materielle anlægsaktiver er pr. 31/12 2015 værdiansat til realisationsværdier. Værdiansættelsen er sket på baggrund af den indgåede handelsaftale i december 2015 om salg af virksomhedens aktiver.

Koncernfordringen hos den tilknyttede virksomhed Ørnhøj Drift ApS er nedskrevet til 0 kr. ud fra en vurdering af den tilknyttede virksomheds økonomiske stilling.

Gælden er værdiansat til amortiseret kostpris. Der er indledt forhandlinger med banken om en akkord. Pr. 31/12 2015 er det ikke muligt at fastsætte størrelsen af den forventede akkord.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for året viser et underskud på 29,9 mio. kr.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på materielle anlægsaktiver på 29,6 mio. kr. samt nedskrivning af koncerfordring på 2 mio. kr. Der har i årets løb været anvendt ressourcer på at gøre landbrugsejendommen salgsklar.

Virksomheden har i december 2015 indgået aftale om salg af landbrugsejendommen med tilhørende inventar med overtagelse i januar 2016.

Selskabskapitalen er tabt i forbindelse med nedskrivning af de materielle anlægsaktiver. Det er ikke muligt at konstatere om og i hvilket omfang kapitalen kan reetableres, idet de indledte forhandlinger med banken ikke er afsluttet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I januar 2016 er virksomhedens aktiver jf. handelsaftalen overtaget af køber.

Hovedtal i tkr.	2014	2015
Driftsresultat	2.197	-26.728
Finansiering	-1.556	-3.461
Årets resultat før skat	641	-30.190
Skat af årets resultat	-149	214
Årets resultat	492	-29.976
Aktiver i alt	85.547	55.008
Investeringer i alt	-1.627	-1.420
Heraf materielle anlægsaktiver	-1.627	-1.394
Egenkapital ultimo	708	-29.268
Nøgletal		
Bruttoavance	83,9%	94,0%
Overskudsgrad	49,4%	-600,6%
Afkastningsgrad	2,6%	-48,6%
Egenkapitalens forrentning før skat	181,1%	211,4%
Egenkapitalens forrentning	139,3%	209,9%
Soliditetsgrad	0,8%	-53,2%

Nøgletallene beregnes således:

Bruttoavance = (Bruttofortjeneste eller Bruttotab / Nettoomsætning) x 100

Overskudsgrad = (Driftsresultat / Nettoomsætning) x 100

Afkastningsgrad = (Driftsresultat + evt. indtj. tilknyttet virksomhed / aktiver ultimo) x 100

Egenkapitalens forrentning før skat = (Ordinært resultat før skat / gennemsnitlig egenkapital) x 100

Egenkapitalens forrentning = (Årets resultat / gennemsnitlig egenkapital) x 100

Soliditetsgrad = (Egenkapital ultimo / Aktiver ultimo) x 100

Nettoomsætning pr. medarbejder = Nettoomsætning / antal medarbejdere

Årsrapporten for selskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

.. Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris, med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Pr. 31/12 2015 er aktiverne nedskrevet til realisationsværdier.

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

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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 beregnes 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Bruttofortjeneste	4.184.261	3.732.874
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-30.912.566	-1.536.004
	Driftsresultat	-26.728.305	2.196.870
2	Finansielle indtægter	-2.964	29.472
3	Finansielle omkostninger	-3.458.329	-1.585.136
	Årets resultat før skat	-30.189.598	641.206
	Skat af årets resultat	213.500	-148.700
	Årets resultat	-29.976.098	492.506
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	-29.976.098	492.505
	Disponering i alt	-29.976.098	492.505

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Aktiver		
4	Grunde og bygninger	50.675.017	79.852.155
4	Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	4.198.569	4.539.908
	Materielle anlægsaktiver	54.873.586	84.392.063
	Anlægsaktiver	54.873.586	84.392.063
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1	977.367
	Andre tilgodehavender	0	110.535
	Periodeafgrænsningsposter	108.500	66.873
	Tilgodehavende	108.501	1.154.775
	Værdipapirer	26.000	0
	Omsætningsaktiver	134.501	1.154.775
	Aktiver	55.008.087	85.546.838

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-29.347.616	628.482
5	Egenkapital	-29.267.616	708.482
	Hensættelser til udskudt skat	0	213.500
	Hensatte forpligtelser	0	213.500
	Realkreditinstitutter	0	57.227.488
	Pengeinstitutter	0	21.569.328
6	Langfristet gældsforpligtigelse	0	78.796.816
	Kortfristet del af langfristet gæld	81.791.471	2.518.235
	Pengeinstitutter	2.121.112	2.102.841
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	119.875	1.186.964
	Anden gæld	243.244	20.000
	Kortfristet gældsforpligtigelse	84.275.702	5.828.040
	Gældsforpligtigelser	84.275.702	84.624.856
	Passiver	55.008.087	85.546.838
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

1 Going concern

Fortsættelse af virksomheden forudsætter, at resultatet af de indledte forhandlinger med banken omkring akkordering af gæld forløber tilfredsstillende og at der stilles fornøden likviditet til rådighed for etablering af ny aktivitet i selskabet.

	2015 kr.	2014 kr.
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter	-2.964	0
Realiseret gevinst/tab gæld	0	29.472
Finansielle indtægter	-2.964	29.472
3		
Finansielle omkostninger		
Renteudgifter	-1.504.528	-1.543.106
Prioritetsomkostninger	-66.660	-71.169
Realiseret gevinst/tab gæld	0	-29.716
Realiseret gev./tab finansaktiver	-1.811.722	0
Urealiseret kursreg. gæld	-75.419	0
Kursændringer finansaktiver	0	58.855
Finansielle omkostninger	-3.458.329	-1.585.136

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde & bygninger	Prod.anlæg driftsmat. & inventar	I alt
Kostpris, primo	82.217.683	5.206.747	87.424.430
Tilgang i året	1.394.089	0	1.394.089
Afgang i året	0	0	0
Kostpris, ultimo	83.611.772	5.206.747	88.818.519
Nedskrivning, primo	0	0	0
Nedskrivning tilbageført	0	0	0
Årets nedskrivning	-29.591.249	0	-29.591.249
Nedskrivning, ultimo	-29.591.249	0	-29.591.249
Afskrivning, primo	-2.365.528	-666.839	-3.032.367
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0	0
Årets afskrivning	-979.978	-341.339	-1.321.317
Afskrivning, ultimo	-3.345.506	-1.008.178	-4.353.684
Regnskabsmæssig værdi	50.675.017	4.198.569	54.873.586
		2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		50.675.017	79.852.155
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar		4.198.569	4.539.908
Materielle anlægsaktiver i alt		54.873.586	84.392.063

De materielle anlægsaktiver er nedskrevet til realisationsværdier på baggrund af den indgåede aftale om salg af landbrugsejendommen og tilhørende inventar i december 2015.

5 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	80.000	0	628.482	0	708.482
Forslag til resultatdisponering		0	-29.976.098	0	-29.976.098
Ultimo	80.000	0	-29.347.616	0	-29.267.616

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen i forbindelse med nedskrivning af materielle anlægsaktiver til realisationsværdier. Reetablering af kapitalen beror på udfaldet af de indledte forhandlinger med banken om akkord.

	2011	2012	2013	2014	2015
Egenkapitaloversigt, 1.000 kr					
Virksomhedskapital				80	80
Overført resultat				628	-29.348
Egenkapital i alt				708	-29.268

	2015	2014
	kr.	kr.
6 Langfristet gældsforpligtelse		
Realkreditinstitutter	0	-57.227.488
Pengeinstitutter	0	-21.569.328
Langfristet gældsforpligtelse	0	-78.796.816
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	0	-64.380.454

7 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 afgivet selvskyldnerkaution for den tilknyttede virksomhed Ørnhøj Drift ApS, stort tkr. 34.932.

8 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