

**Jørck & Larsen Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 87184811**

**Årsrapport 2011/12**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30.11.2012.

**Dirigent**

---

Navn: Laila Bill Brogård

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2011/12	9
Balance pr. 30.06.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Jørck & Larsen Ejendomme ApS  
Knudlundvej 1  
8653 Them

CVR-nr.: 87184811

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2011 - 30.06.2012

### **Direktion**

Steen Bill Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
6701 Esbjerg

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 for Jørck & Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 20.11.2012

### **Direktion**

Steen Bill Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Jørck & Larsen Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jørck & Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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*

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje og har indregnet og målt grunde og bygninger til 2 mio. kr.

På baggrund af usikkerhed omkring indregning og måling, jf. note 1, tager vi forbehold for værdiansættelsen.

Der tages endvidere forbehold for manglende indregning af den i note 1 anførte kautionsforpligtelse.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydningen af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

Esbjerg, den 20.11.2012

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan T. Toustrup  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Jørck & Larsen Ejendomme ApS har i regnskabsåret indfriet de i beretningen for 2010/11 stillede forventninger.

Årets resultat blev således et overskud på 104.544 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Selskabet har tabt over halvdelen af dets anpartskapital og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Selskabets ledelse har aflagt årsregnskabet efter going concern princippet, idet ledelsen vurderer, at selskabet får et positivt resultat i 2012/13 og at selskabet er sikret tilstrækkelig likviditet i regnskabsåret 2012/13.

### 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra de fastsatte brugstider for de enkelte aktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter samt regulering af hensættelse på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af hensættelse til gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. 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 tillæg af opskrivninger og 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## 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.

## Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Nettoomsætning		480.244	467
Andre eksterne omkostninger		(109.424)	(58)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>370.820</b>	<b>409</b>
Af- og nedskrivninger	2	(195.977)	(200)
<b>Driftsresultat</b>		<b>174.843</b>	<b>209</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		80.293	310
Andre finansielle indtægter	3	87	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(6.345)
Andre finansielle omkostninger	4	(77.696)	(85)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>177.527</b>	<b>(5.911)</b>
Skat af ordinært resultat	5	(72.983)	(158)
<b>Årets resultat</b>		<b>104.544</b>	<b>(6.069)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		104.544	(6.069)
		<b>104.544</b>	<b>(6.069)</b>

**Balance pr. 30.06.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.000.000	2.950
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>2.000.000</u>	<u>2.950</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.000.000</u>	<u>2.950</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>166.571</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>166.571</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.166.571</u>	<u>2.950</u>

**Balance pr. 30.06.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000
Reserve for opskrivninger		4.045.119	4.562
Overført overskud eller underskud		(4.988.287)	(5.092)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>56.832</u></b>	<b><u>470</u></b>
Udskudt skat	8	386.439	624
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>386.439</u></b>	<b><u>624</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.533.049	1.631
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>1.533.049</u></b>	<b><u>1.631</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	98.562	95
Bankgæld		0	45
Anden gæld	10	91.689	85
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>190.251</u></b>	<b><u>225</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.723.300</u></b>	<b><u>1.856</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.166.571</u></b>	<b><u>2.950</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2011/12**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	4.561.962	(5.092.831)	469.131
Øvrige egenkapitalposter	0	(516.843)	0	(516.843)
Årets resultat	0	0	104.544	104.544
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.045.119</b>	<b>(4.988.287)</b>	<b>56.832</b>

## Noter

### 1. Going concern

#### Usikkerhed omkring indregning og måling.

##### Grunde og bygninger:

Selskabets eneste aktivitet består i udlejning af selskabets faste ejendom. Denne aktivitet giver løbende positive driftsresultater og en positiv likviditet.

På baggrund heraf samt forholdene i øvrigt er ejendommen indregnet til 2 mio. kr. Beløbet er ledelsens foreløbige anslåede realisationsværdi.

##### Kautionsforpligtelse:

Selskabet har sammen med modervirksomheden Jørck & Larsen Holding ApS og Jørck & Larsen Gruppen ApS kautioneret for bankmellemværende vedrørende JOGL A/S under konkurs. Kautionen er foreløbig opgjort til 93 mio. kr.

Kautionen er kaldt, men selskabets betalingsforpligtelse er efter aftale med kreditor midlertidigt udskudt indtil der foreligger en afklaring omkring salg af selskabets ejendom.

Betalingsforpligtelsen kendes ikke på nuværende tidspunkt og er ikke indregnet i årsrapporten, men forventes at blive af en sådan størrelsesorden, at selskabet ikke kan fortsætte driften, når betalingsforpligtelsen bliver gjort gældende.

### 2. Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
195.977	200
<b>195.977</b>	<b>200</b>

### 3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt

<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
87	0
<b>87</b>	<b>0</b>

### 4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

Øvrige finansielle omkostninger

<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
77.242	84
454	1
<b>77.696</b>	<b>85</b>

## Noter

	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
<b>5. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	73.001	158
Ændring af udskudt skat	(18)	0
	<u>72.983</u>	<u>158</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.236.306
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>1.236.306</u>
Opskrivninger primo		5.186.742
Årets opskrivninger		(754.023)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>4.432.719</u>
Af- og nedskrivninger primo		(3.473.048)
Årets afskrivninger		(195.977)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(3.669.025)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>2.000.000</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Ordinære anparter	1	1.000.000,00
	<u>1</u>	<u>1.000.000</u>
		<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
<b>8. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	387.338	625
Tilgodehavender	(899)	(1)
	<u>386.439</u>	<u>624</u>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2010/11 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2011/12 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2011/12 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2011/12 kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	95	98.562	1.533.049	1.098.508
	<b>95</b>	<b>98.562</b>	<b>1.533.049</b>	<b>1.098.508</b>

	<b>2011/12 kr.</b>	<b>2010/11 t.kr.</b>
<b>10. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	56.051	50
Andre skyldige omkostninger	35.638	35
	<b>91.689</b>	<b>85</b>

## 11. Eventualforpligtelser

For kaldt kautionforpligtelse se nærmere omtale i note 1.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.000.000 kr.