

# Jaatun Ejendomme ApS

CVR-nr. 26 43 16 03

**Årsrapport for 2013**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære ge-  
neralforsamling den 08/4 2014

---

Tore Jaatun  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Jaatun Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rågeleje, den 27. marts 2014

### Direktion

Tore Jaatun  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Jaatun Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Jaatun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 27. marts 2014

BJ Revision  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Søren Møller-Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Jaatun Ejendomme ApS  
Tofte-Åsen 4A, Rågeleje  
3210 Vejby

CVR-nr.: 26 43 16 03  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Gribskov

**Direktion**

Tore Jaatun, direktør

**Revisor**

BJ Revision  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Smedevej 3  
3200 Helsingør

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jaatun Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma DTZ Egeskov & Lindquist A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### *Materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.591.681</b>	<b>1.552.930</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-895
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-4.863.728</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.272.047</b>	<b>1.552.035</b>
Finansielle indtægter		0	7.683
Finansielle omkostninger	2	<u>-356.736</u>	<u>-331.777</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.628.783</b>	<b>1.227.941</b>
Skat af årets resultat	3	<u>896.986</u>	<u>-304.603</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.731.797</u></b>	<b><u>923.338</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Til overført resultat		<u>-2.731.797</u>	<u>923.338</u>
		<b><u>-2.731.797</u></b>	<b><u>923.338</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Investeringsjendomme		15.000.000	19.863.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>15.000.000</b></u>	<u><b>19.863.728</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>15.000.000</b></u>	<u><b>19.863.728</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>475.455</b></u>	<u><b>44.286</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>475.455</b></u>	<u><b>44.286</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>15.475.455</b></u></u>	<u><u><b>19.908.014</b></u></u>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.823.934	10.555.730
<b>Egenkapital</b>	6	<b>7.948.934</b>	<b>10.680.730</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.800.897	2.934.733
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.800.897</b>	<b>2.934.733</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.263.040	3.223.655
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.263.040</b>	<b>3.223.655</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	130.000	315.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.955.903	2.380.821
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.145	1.652
Selskabsskat		236.850	228.675
Anden gæld		138.686	142.748
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.462.584</b>	<b>3.068.896</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.725.624</b>	<b>6.292.551</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.475.455</b>	<b>19.908.014</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	<u>-4.863.728</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-4.863.728</u>	<u>0</u>
	<u><b>-4.863.728</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	96.408	128.114
Andre finansielle omkostninger	181.025	203.663
Kursregulering, realkreditgæld	<u>79.303</u>	<u>0</u>
	<u><b>356.736</b></u>	<u><b>331.777</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	236.850	228.675
Årets udskudte skat	<u>-1.133.836</u>	<u>75.928</u>
	<u><b>-896.986</b></u>	<u><b>304.603</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	<u>11.834.381</u>
Kostpris ultimo	<u>11.834.381</u>
Værdireguleringer primo	8.029.347
Årets værdiregulering	<u>-4.863.728</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>3.165.619</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u><u>15.000.000</u></u></b>

Den offentlige vurdering på investeringsejendomme udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 9.000.000.

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre an- læg, driftsma- teriel og in- ventar</u>
Kostpris primo	<u>32.240</u>
Kostpris ultimo	<u>32.240</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>32.240</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>32.240</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	10.555.731	10.680.731
Årets resultat	0	-2.731.797	-2.731.797
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.823.934</b>	<b>7.948.934</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2013 DKK	2012 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.550.000	1.772.000
Mellem 1 og 5 år	713.040	1.451.655
Langfristet del	3.263.040	3.223.655
Inden for et år	130.000	315.000
	<b>3.393.040</b>	<b>3.538.655</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.309, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 15.000.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moderselskab**

Til sikkerhed for moderselskabet Jaatun Holding ApS mellemværende med Nordea tjener ejerpantebrev stort t.kr. 1.200 i selskabets ejendom.

### 9 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.