

**Jørn Østergaard Ejendomme A/S**

**CVR-nr. 26 83 00 28**

---

**Årsrapport**

**1. november 2011 - 31. oktober 2012**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. marts 2013

---

**Dirigent**

Jørn Østergaard Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. november 2011 - 31. oktober 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2011 - 31. oktober 2012 for Jørn Østergaard Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 18. marts 2013

### **Direktionen**

Jørn Østergaard Hansen

### **Bestyrelsen**

Jørn Østergaard Hansen

Lars Østergaard Hansen

Henrik Østergaard Hansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Jørn Østergaard Ejendomme A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Jørn Østergaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2011 til 31. oktober 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2011 - 31. oktober 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har flere gange indberettet forkerte/fejlagtige momsbeløb til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

### **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 denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ballerup, den 18. marts 2013

**R-VISION**

Statsautoriserede revisor

Thomas Thorup Møllgaard

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Selskabsoplysninger

Jørn Østergaard Ejendomme A/S  
Kettevej 57  
2650 Hvidovre

CVR-nr.	26 83 00 28
Stiftelsesdato:	14. oktober 2002
Hjemstedskommune:	Hvidovre
Regnskabsår:	1. november - 31. oktober

### Bestyrelse

Jørn Østergaard Hansen  
Lars Østergaard Hansen  
Henrik Østergaard Hansen

### Direktion

Jørn Østergaard Hansen

### Revisor

R-VISION, statsautoriserede revisorer  
Lautruphøj 1-3  
2750 Ballerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. marts 2013 på selskabets adresse

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsejendomme. Endvidere drives der virksomhed med istandsættelse af ejendomme gennem anvendelse af eksterne arbejdskraft.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets årsregnskab for 2011/12 udviser en negativ egenkapital pr. 31. oktober 2012 på 1.536 t.kr. Selskabet har i januar 2013 opnået en gældseftergivelse på 1.071 t.kr. vedrørende gæld til pengeinstitut samt på 538 t.kr. vedrørende gæld til virksomhedsdeltager. Derved er egenkapitalen næsten reetableret.

Årets overskud for regnskabsåret 2011/12 på 710 t.kr. er påvirket af indtægter fra salg af ejendom samt erstatning på 677 t.kr. Bortses herfra er der tale om et overskud på 33 t.kr. Det er ledelsens forventning, at der i løbet af regnskabsåret 2012/13 vil blive opnået balance i indtjeningen og årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er det besluttet at sælge selskabets ejendom. Der foreligger en vurdering af ejendommen fra en uafhængig ejendomsmægler, hvor ejendommen vurderes at kunne realiseres med avance. Derudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Jørn Østergaard Ejendomme A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### **Resultatopgørelse**

#### **Bruttoresultat**

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen.

Bruttoresultatet indeholder omsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når selskabet har opnået ret til indtægten. Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede virksomheder indgår i aconto skatteordningen.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3 - 8 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital – udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

<u>Note</u>	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.285.996</b>	<b>579.825</b>
3 Afskrivninger	-162.355	-442.172
Nedskrivning af omsætningsaktiver	20.700	472.379
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.144.341</b>	<b>610.032</b>
Finansielle omkostninger	-434.598	-624.581
<b>Resultat før skat</b>	<b>709.743</b>	<b>-14.549</b>
2 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>709.743</b>	<b>-14.549</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat til næste år	709.743	-14.549
	<b>709.743</b>	<b>-14.549</b>

**Balance pr. 31. oktober**


---

**Aktiver**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.466.123	12.628.783
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	88.017	106.714
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.554.140</u>	<u>12.735.497</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.554.140</u></b>	<b><u>12.735.497</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.941	41.290
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	3.168	2.231
Periodeafgrænsningsposter	56.081	112.531
Tilgodehavender i alt	<u>141.190</u>	<u>156.052</u>
Likvide beholdninger	<u>6.544</u>	<u>34.218</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>147.734</u></b>	<b><u>190.270</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.701.874</u></b>	<b><u>12.925.767</u></b>

## Balance pr. 31. oktober

### Passiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	-2.036.626	-2.746.368
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b>-1.536.626</b>	<b>-2.246.368</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.417.198	10.470.335
Gæld til pengeinstitut	1.474.270	1.711.175
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.891.468</u>	<u>12.181.510</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	816.603	816.603
Gæld til pengeinstitut	1.282.837	1.210.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.316	49.011
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	543.805	0
Selskabsskat	21	21
Anden gæld	315.928	571.301
Periodeafgrænsningsposter	353.522	343.226
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.347.032</u>	<u>2.990.625</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.238.500</u></b>	<b><u>15.172.135</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.701.874</u></b>	<b><u>12.925.767</u></b>

1 Oplysninger om usikkerheder vedrørende fortsat drift

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Noter**
**1. Oplysninger om usikkerheder vedrørende fortsat drift**

Selskabets årsregnskab for 2011/12 udviser en negativ egenkapital pr. 31. oktober 2012 på 1.536 t.kr. Selskabet har i januar 2013 opnået en gældseftergivelse på 1.071 t.kr. vedrørende gæld til pengeinstitut samt på 538 t.kr. vedrørende gæld til virksomhedsdeltager. Derved er egenkapitalen næsten reetableret.

Årets overskud for regnskabsåret 2011/12 på 710 t.kr. er påvirket af indtægter fra salg af ejendom samt erstatning på 677 t.kr. Bortses herfra er der tale om et overskud på 33 t.kr. Det er ledelsens forventning, at der i løbet af regnskabsåret 2012/13 vil blive opnået balance i indtjeningen og årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	Grunde og Bygninger	Drifts- materiel og inventar
kr.		
Kostpris 1. november 2011	15.446.630	378.438
Årets afgang	-7.346.017	0
Kostpris 31. oktober 2012	<b>8.100.613</b>	<b>378.438</b>
Afskrivninger 1. november 2011	2.817.847	271.724
Årets afskrivninger	143.658	18.697
Afskrivninger 31. oktober 2012	<b>634.490</b>	<b>290.421</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.466.123</b>	<b>88.017</b>

## Noter

---

### 4. Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november	500.000	-2.746.369	-2.246.369
Årets resultat	0	709.743	709.743
	<b>500.000</b>	<b>-2.036.626</b>	<b>-1.536.626</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.042 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2012 udgør 7.466 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 1.665 t.kr. i selskabet samt på 3.713 t.kr. i søsterselskab er der udstedt ejerpantebreve og skadeløsbreve på t.kr. 6.456 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2012 udgør 7.466 t.kr.