

Revisionsfirmaet Claus Witt  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Winghouse Ørestads Boulevard 73  
2300 København S

REVISIONSFIRMAET  
CLAUS WITT

revisor@clauswitt.dk  
tlf.: 88 96 95 70  
www.clauswitt.dk

# Jørn Østergaard Ejendomme A/S

CVR-nr. 26 83 00 28

## Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 22/05 2015

---

Jørn Østergaard Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. november 2013 - 31. oktober 2014	11
Balance pr. 31. oktober 2014	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2013 - 31. oktober 2014 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, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2014 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2013 - 31. oktober 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 22. maj 2015

### Direktion

Jørn Østergaard Hansen

### Bestyrelse

Lars Østergaard Hansen

Henrik Østergaard Hansen

Jørn Østergaard Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Jørn Østergaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2013 - 31. oktober 2014, 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor afkræftende konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Forbehold

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Som følge af manglende lejeindtægter, har selskabet været ude af stand til at afdrage rettidigt på gæld til lånekreditorer, hvorved gælden er misligholdt. Forhandlinger om at opnå anden finansiering er endt uden resultat. Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift, men har ikke været i stand til at fremlægge konkrete handlingsplaner med budgetter mv. Da ledelsen ikke har kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, burde årsregnskabet efter vores opfattelse aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

### Afkræftende konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2014 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2013 - 31. oktober 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet ikke har indberettet årsregnskabet rettidigt til Erhvervsstyrelsen, samt at den ordinære generalforsamling er afholdt mere end 5 måneder efter regnskabsårets udløb.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 22. maj 2015

**Revisionsfirmaet Claus Witt**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

Claus Witt

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jørn Østergaard Ejendomme A/S Kettevej 57 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 26 83 00 28 Regnskabsår: 1. november - 31. oktober Stiftet: 14. oktober 2002 Hjemsted: Hvidovre
<b>Bestyrelse</b>	Lars Østergaard Hansen Henrik Østergaard Hansen Jørn Østergaard Hansen
<b>Direktion</b>	Jørn Østergaard Hansen
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Claus Witt Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Winghouse Ørestads Boulevard 73 2300 København S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 22. maj 2015.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsjendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et underskud på kr. 704.978, og selskabets balance pr. 31. oktober 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 794.055.

Selskabets ejendom har tidligere været udlejet, men lejerne er fraflyttet lejemålene, og ejendommen henstår herefter uudlejet. Ledelsen har besluttet ikke at ville beholde ejendommen, og ejendommen er således udbudt til salg gennem mægler. Det er ledelsens forventning, at et salg vil indbringe tiltrækkelige midler til at kunne indfri selskabets gældsforpligtelser.

Der er dog væsentlig usikkerhed forbundet med ledelsens vurdering, hvilket kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Et salg af ejendommen var dog endnu ikke gennemført pr. 22. maj 2015, hvor årsregnskabet blev behandlet og vedtaget.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jørn Østergaard Ejendomme A/S for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013/14 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter i henhold til indgåede huslejekontrakter, og indregnes over den periode lejeindtægterne vedrører.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, el, varme, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Egenkapital

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. november 2013 - 31. oktober 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/2014</u> kr.	<u>2012/2013</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-268.057</b>	<b>1.818.084</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-197.745</u>	<u>-132.588</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-465.802</b>	<b>1.685.496</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-278.527</u>	<u>-198.596</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-744.329</b>	<b>1.486.900</b>
Skat af årets resultat	2	<u>39.351</u>	<u>-39.351</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-704.978</u></b>	<b><u>1.447.549</u></b>
Overført resultat		<u>-704.978</u>	<u>1.447.549</u>
		<b><u>-704.978</u></b>	<b><u>1.447.549</u></b>

**Balance pr. 31. oktober 2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.178.807	7.322.465
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>54.087</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>7.178.807</u></b>	<b><u>7.376.552</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.178.807</u></b>	<b><u>7.376.552</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.788
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.528</u>	<u>19.332</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>14.528</u></b>	<b><u>24.120</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.068</u></b>	<b><u>2.150</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>15.596</u></b>	<b><u>26.270</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>7.194.403</u></b>	<b><u>7.402.822</u></b>

## Balance pr. 31. oktober 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.294.055	-589.076
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-794.055</b></u>	<u><b>-89.076</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>0</u>	<u>39.351</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>39.351</b></u>
Prioritetsgæld		4.425.457	4.734.411
Bankgæld		1.706.650	1.577.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser		194.505	109.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.082.685	551.727
Anden gæld		215.033	115.085
Periodeafgrænsningsposter		<u>364.128</u>	<u>364.128</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>7.988.458</b></u>	<u><b>7.452.547</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>7.988.458</b></u>	<u><b>7.452.547</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>7.194.403</b></u>	<u><b>7.402.822</b></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetslån	270.533	198.596
Rentetillæg selskabsskat	<u>7.994</u>	<u>0</u>
	<b><u>278.527</u></b>	<b><u>198.596</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-39.351</u>	<u>39.351</u>
	<b><u>-39.351</u></b>	<b><u>39.351</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og	Andre anlæg,
	bygninger	driftsmateriel
	<u>                    </u>	og inventar
Kostpris 1. november 2013	<u>8.100.613</u>	<u>338.438</u>
Kostpris 31. oktober 2014	<u>8.100.613</u>	<u>338.438</u>
Af- og nedskrivninger 1. november 2013	778.148	284.351
Årets afskrivninger	<u>143.658</u>	<u>54.087</u>
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2014	<u>921.806</u>	<u>338.438</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2014</b>	<b><u>7.178.807</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2013	500.000	-589.077	-89.077
Årets resultat	0	-704.978	-704.978
<b>Egenkapital 31. oktober 2014</b>	<b>500.000</b>	<b>-1.294.055</b>	<b>-794.055</b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	37.989	39.351
Skattemæssigt underskud	-37.989	0
	<b>0</b>	<b>39.351</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Jørn Østergaard Hansen Holding A/S og søsterselskabet Vogn-Genbrug Hvidovre A/S. De sambeskattede selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. pr. 31. oktober 2014. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.425, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/10 2013 udgør t.kr. 7.179. Til sikkerhed for bankgæld på 1.706 tkr. er der udstedt ejerpantebreve og skadesløsbreve på tkr. 2.456 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2013 udgør 7.179 tkr.

### 8 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende samtlige aktier:

Jørn Østergaard Hansen Holding A/S  
Kettevej 57  
2650 Hvidovre

Selskabet er det ultimative moderselskab.