

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

Kettevej 57

2650 Hvidovre

CVR-nr. 26 83 00 28

Årsrapport for 2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 29/04 2016

Jørn Østergaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. november 2014 - 31. oktober 2015	10
Balance pr. 31. oktober 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2014 - 31. oktober 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2014 - 31. oktober 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 29. april 2016

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 2014 - 31. oktober 2015 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2014 - 31. oktober 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af finansiell støtte fra selskabets søsterselskab og selskabets bankforbindelse.

Vi henviser til note, da beskrivelsen heri er væsentlig for forståelsen af årsregnskabet samt de forudsætninger hvorunder årsregnskabet er aflagt.

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 29. april 2016

Revisionsfirmaet Claus Witt
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 34 31 38 49

Claus Witt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Lars Østergaard Hansen Henrik Østergaard Hansen Jørn Østergaard Hansen
Direktion	Jørn Østergaard Hansen
Revision	Revisionsfirmaet Claus Witt Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Winghouse Ørestads Boulevard 73 2300 København S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29. april 2016.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et underskud på kr. 508.966, og selskabets balance pr. 31. oktober 2015 udviser en egenkapital på kr. 161.829.

Det er nu lykkedes for ledelsen at indgå en ny lejekontrakt vedrørende udlejning af selskabets ejendom. Udlejning af ejendommen sker med virkning fra 15. oktober 2015. Lejer har tilkendegivet, at lejer er interessereet i at overtage ejendommen ved et køn inden for de kommende 12 måneder. På den baggrund har ledelsen indhentet en ekstern vurdering af ejendommen, der indikerer en markedsværdi på ca. 8,5 mio.kr., hvorfor ledelsen har valgt at opskrive værdien af ejendommen til denne værdi.

Som følge af udlejning af ejendommen, forventer ledelsen, at selskabet vil give overskud i 2015/16.

Som følge af underskud i tidligere år, har selskabet oparbejdet en betydelig gæld til søsterselskabet, og selskabets prioritetsgæld har i en periode været misligholdt. Selskabet er derfor afhængig af fortsat finansiel støtte fra søsterselskabet og selskabets bank og realkreditinstitut.

Der er derfor fortsat betydelig usikkerhed vedrørende selskabets mulighed for at fortsætte driften indtil et salg af ejendommen.

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 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014/15 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.

Bruttotab

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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 med tillæg af opskrivninger og 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. 12.800 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

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.

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 proventuet 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 2014 - 31. oktober 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/2015</u> kr.	<u>2013/2014</u> kr.
Bruttotab		-164.492	-268.057
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-143.658</u>	<u>-197.745</u>
Resultat før finansielle poster		-308.150	-465.802
Finansielle omkostninger	2	<u>-200.816</u>	<u>-278.527</u>
Resultat før skat		-508.966	-744.329
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>39.351</u>
Årets resultat		<u>-508.966</u>	<u>-704.978</u>
Overført resultat		<u>-508.966</u>	<u>-704.978</u>
		<u>-508.966</u>	<u>-704.978</u>

Balance pr. 31. oktober 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.500.000	7.178.807
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>8.500.000</u>	<u>7.178.807</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.500.000</u>	<u>7.178.807</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.123	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>40.063</u>	<u>14.528</u>
Tilgodehavender		<u>75.186</u>	<u>14.528</u>
Likvide beholdninger		<u>4.976</u>	<u>1.068</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>80.162</u>	<u>15.596</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.580.162</u></u>	<u><u>7.194.403</u></u>

Balance pr. 31. oktober 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Passiver			
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.464.851	0
Overført resultat		<u>-1.803.022</u>	<u>-1.294.055</u>
Egenkapital	5	<u>161.829</u>	<u>-794.055</u>
Prioritetsgæld		4.033.353	4.425.457
Bankgæld		1.706.650	1.706.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		308.331	194.505
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.629.538	1.082.685
Anden gæld		137.210	215.033
Periodeafgrænsningsposter		<u>603.251</u>	<u>364.128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.418.333</u>	<u>7.988.458</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.418.333</u>	<u>7.988.458</u>
Passiver i alt		<u>8.580.162</u>	<u>7.194.403</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er nu lykkedes for ledelsen at indgå en ny lejekontrakt vedrørende udlejning af selskabets ejendom. Udlejning af ejendommen sker med virkning fra 15. oktober 2015. Lejer har tilkendegivet, at lejer er interesseret i at overtage ejendommen ved et køn inden for de kommende 12 måneder. På den baggrund har ledelsen indhentet en ekstern vurdering af ejendommen, der indikerer en markedsværdi på ca. 8,5 mio.kr., hvorfor ledelsen har valgt at opskrive værdien af ejendommen til denne værdi.

Som følge af udlejning af ejendommen, forventer ledelsen, at selskabet vil give overskud i 2015/16.

Som følge af underskud i tidligere år, har selskabet oparbejdet en betydelig gæld til søsterselskabet, og selskabets prioritetsgæld har i en periode været misligholdt. Selskabet er derfor afhængig af fortsat finansiel støtte fra søsterselskabet og selskabets bank og realkreditinstitut.

Der er derfor fortsat betydelig usikkerhed vedrørende selskabets mulighed for at fortsætte driften indtil et salg af ejendommen.

	<u>2014/2015</u> kr.	<u>2013/2014</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.000	0
Renter, prioritetslån	31.992	270.533
Rentetillæg selskabsskat	<u>135.824</u>	<u>7.994</u>
	<u>200.816</u>	<u>278.527</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-39.351</u>
	<u>0</u>	<u>-39.351</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. november 2014	8.100.613	338.438
Kostpris 31. oktober 2015	8.100.613	338.438
Årets opskrivninger	1.464.851	0
Opskrivninger 31. oktober 2015	1.464.851	0
Af- og nedskrivninger 1. november 2014	921.806	338.438
Årets afskrivninger	143.658	0
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2015	1.065.464	338.438
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2015	<u>8.500.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Aktiekapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2014	500.000	0	-1.294.056	-794.056
Årets opskrivning	0	1.464.851	0	1.464.851
Årets resultat	0	0	-508.966	-508.966
Egenkapital 31. oktober 2015	500.000	1.464.851	-1.803.022	161.829

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

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

6 Hensættelse til udskudt skat

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Materielle anlægsaktiver	373.804	39.351
Skattemæssigt underskud	-373.804	-39.351
	0	0

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsrapporten

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. (Fortsat)

Lejeforpligtelser

Selskabet har med virkning fra 15. oktober 2015 indgået lejekontrakt vedrørende selskabets ejendom. Lejekontrakten er uopsigelig fra udlejers og lejers side indtil 1. november 2020. Den årlige lejeindtægt udgør 720 tkr. ekskl. moms.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.033, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/10 2015 udgør t.kr. 8.500. Til sikkerhed for bankgæld på 1.707 tkr. er der udstedt ejerpantebreve og skadesløsbreve på tkr. 2.456 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2015 udgør 8.500 tkr.

9 Nærtstående parter og 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.