

# Jord og Boligejendom ApS i likvidation

Årsrapport 2014

<b>Til Erhvervsstyrelsen</b>
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>26. Januar</u> 20 <u>15</u>
Dirigent <u>Jens Trudgaard</u>

CVR-nr. 13 23 42 48

Årsrapporten indeholder 17 sider

## Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Årsberetning.....	6
Årsregnskab for 2014 .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15

## Ledelsespåtegning

Udpeget likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jord og Boligejendom ApS i likvidation for 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. januar 2015.

Likvidator



Erik Ellebye  
advokat

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Jord og Boligejendom ApS i likvidation

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jord og Boligejendom ApS i likvidation for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om likvidators valg af regnskabspraksis er passende, om likvidators 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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.

### Supplerende oplysning

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at gennemføre likvidationen som solvent likvidation. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for virksomhedens kapital- og likviditetsberedskab. Ledelsen bedømmer, at selskabets udvikling og drift kan fortsætte i den kommende regnskabsperiode, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af solvent likvidation.

Odense, den 23. januar 2015.

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab



Ole Hedemann  
statsaut. revisor



Lars Mortensen Bjerg  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Jord og Boligejendom ApS i likvidation  
Nørregade 29  
5000 Odense C

Telefon : 70 11 06 06

CVR.nr.	13 23 42 48
Stiftet	1. juni 1989
Hjemsteds kommune	Odense
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

**Ejerskab** Samtlige kapitalandele ejes af Boligejendom ApS  
Nørregade 29, 5000 Odense C

**Ledelsen** er fratrukket i henhold til generalforsamlingsbeslutning af 28. november 2012, hvor selskabet trådte i solvent likvidation. Advokat Erik Ellebye tiltrådte som likvidator.

#### Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

#### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. januar 2015.

## Ledelsesberetning

### Årsberetning

#### Selskab

Jord og Boligejendom ApS i likvidation er et helejet datterselskab af Boligejendom ApS. Selskabet blev overdraget til Boligejendom ApS som et led i restruktureringen af Kuben A/S-koncernen ultimo 2008.

#### Organisation

Ved generalforsamlingsbeslutning af 28. november 2012 blev det besluttet, at lade selskabet træde i solvent likvidation. I den forbindelse fratrådte selskabets direktion, og advokat Erik Ellebye, Odense, tiltrådte som likvidator.

Der er ingen ansatte i selskabet. Selskabet har indgået kontrakter med eksterne parter for håndtering af selskabets aktiviteter. Der sker en løbende tilpasning af ressourcer, i takt med udviklingen i selskabets aktiviteter.

#### Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat blev -78 tkr. efter skat. Egenkapital pr. 31. december 2014 udgør 6 tkr.

#### Forventninger til fremtiden

I forbindelse med at selskabet trådte i solvent likvidation november 2012, blev der udstedt ikke-præklusivt proklama gældende i 3 måneder. Efter udløb af 3 måneders frist, blev det besluttet, at lade selskabet fortsætte i likvidation, med henblik på afvikling af selskabet.

I likvidationsperioden fortsættes selskabets arbejde med mangel-afhjælpning af byggeri for 3. mand, ligesom planlagte 5-års eftersyn fortsætter på afsluttede byggerier.

Det vurderes, at selskabet kan fortsætte i den kommende regnskabsperiode, og årsregnskabet aflægges i overensstemmelse hermed under forudsætning af solvent likvidation.

#### Begivenheder efter årets afslutning

Udover ovennævnte, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Jord og Boligejendom ApS i likvidation som angår den finansielle stilling pr. 31. december 2014.

# Årsregnskab for 2014

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jord og Boligejendom ApS i likvidation for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af ledelsesberetning og pengestrømsopgørelse.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens § 110.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår gevinst/tab ved salg af fast ejendom, værdireguleringer (nedskrivninger), ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og andre indtægter.

### Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

## Årsregnskab for 2014

### Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag 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.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Varebeholdninger

Varelager består af grunde, der er anskaffet med videresalg for øje.

Grunde værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Grunde nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af grunde til nettorealiseringsværdi føres over resultatopgørelsen.

## Årsregnskab for 2014

### Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

#### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventninger til forbrug på indgåede kontrakter, færdiggørelsesomkostninger, retssager, tvister m.v. vedrørende fast ejendom.

#### Kortfristet gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Årsregnskab for 2014

### Anvendt regnskabspraksis

#### Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser Jord og Boligejendom ApS i likvidation pengestrøm fra driftsaktiviteten for året, samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

#### Pengestrøm driftsaktivitet

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

#### Pengestrøm finansieringsaktivitet

"Pengestrøm finansieringsaktivitet" omfatter kapitaltilførsel og kapitaltilskud samt ændringer i langfristede gældsforpligtelser.

#### Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

## Årsregnskab for 2014

### Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2014	2013
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>0</b>	<b>-7.957</b>
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>0</b>	<b>-7.957</b>
Finansielle indtægter	2	36	620
Finansielle omkostninger	3	0	-2
<b>Resultat før skat</b>		<b>36</b>	<b>-7.339</b>
Skat af årets resultat	4	-114	5.957
<b>Årets resultat</b>		<b>-78</b>	<b>-1.382</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-78	-1.382
		<b>-78</b>	<b>-1.382</b>

## Årsregnskab for 2014

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2014	2013
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdning</b>			
Handelsejendomme		0	350
		<b>0</b>	<b>350</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende fra salg		0	3.408
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.146	14.358
Andre tilgodehavender		0	1.276
Tilgodehavende til tilknyttet virksomhed		0	8.480
Udskudt skat	1 / 5	265	1.525
		<b>1.411</b>	<b>29.047</b>
Likvide beholdninger		38	22.214
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.449</b>	<b>51.611</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.449</b>	<b>51.611</b>

## Årsregnskab for 2014

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2014	2013
<b>Egenkapital</b>	7		
Anpartskapital		11.250	11.250
Overført resultat		-11.244	-11.166
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6</b>	<b>84</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser		1.229	49.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.229</b>	<b>49.400</b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		125	0
Leverandørgæld		0	215
Anden gæld		89	1.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>214</b>	<b>2.127</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.449</b>	<b>51.611</b>
 <b>Eventualforpligtelser</b>	8		
<b>Ejerforhold</b>	9		

## Årsregnskab for 2014

### Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets resultat før skat	36	-7.339
Reguleringer:		
Andre reguleringer	0	7.530
Ændring i hensatte forpligtigelser	-48.171	-5.867
Ændring i driftskapital	11.476	2.538
Refunderet sambeskatningsbidrag	14.358	8.575
<b>Pengestrøm driftsaktivitet</b>	<b>-22.301</b>	<b>5.436</b>
Lån tilknyttede virksomheder	125	0
<b>Pengestrøm finansieringsaktivitet</b>	<b>125</b>	<b>0</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-22.176</b>	<b>5.436</b>
Likvider, primo	22.214	16.778
<b>Likvider ultimo</b>	<b>38</b>	<b>22.214</b>

## Årsregnskab for 2014

### Noter

#### 1 Usikkerhed

Der henvises til ledelsesberetningens afsnit om "forventninger til fremtiden", hvori der redegøres for forventninger til selskabets fremtid, herunder selskabets evne til at gennemføre likvidationen som solvent likvidation.

(beløb i 1.000 kr.)

	2014	2013
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kreditinstitutter	36	59
Øvrige renteindtægter	0	561
	<u>36</u>	<u>620</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige renteomkostninger	0	-2
	<u>0</u>	<u>-2</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.146	14.358
Årets regulering af udskudt skat	-1.250	-12.547
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	2.603
Effekt af ændret skatteprocent	-10	-31
Regulering aktuel skat vedrørende tidligere år	0	1.574
	<u>-114</u>	<u>5.957</u>
<b>5 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	1.525	11.500
Årets regulering af udskudt skat	-1.250	-12.547
Regulering udskudt skat tidligere år	0	2.603
Effekt af ændret skatteprocent	-10	-31
	<u>265</u>	<u>1.525</u>

## Årsregnskab for 2014

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2014	2013
	Kostpris primo	1.192	1.192
	Kostpris ultimo	1.192	1.192
	Værdiregulering primo	-1.192	-1.192
	Årets resultat	0	0
	Værdireguleringer ultimo	-1.192	-1.192
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Jord og Bolig- ejendom ApS i likvidation, andel af egenkapital	Jord og Bolig- ejendom ApS i likvidation, andel af årets resultat efter skat
Kuben Immobilien GmbH, Tyskland	100 %	0	0

7	Egenkapital	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	11.250	-11.166	84
	Overført jf. resultatdisponeringen	0	-78	-78
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>11.250</b>	<b>-11.244</b>	<b>6</b>

Anpartskapitalen udgør 11.250.000 kr. fordelt i anparter à 1 kr.

## Årsregnskab for 2014

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er i sin løbende drift involveret i tvister og retssager. Det er selskabets opfattelse, at udfaldet heraf ikke vil forrykke den økonomiske stilling, idet der i årsregnskabet er foretaget nødvendige reservationer og hensættelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Realdania-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsafleggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

#### 9 Ejerforhold

Boligejendom ApS er eneejer og har bestemmende indflydelse på Jord og Boligejendom ApS i likvidation.

Herudover henvises til det i note 6 oplyste selskab, der ligeledes er nærtstående part.