

# Jord og Boligejendom ApS i likvidation

Årsrapport 2016

<b>Til Erhvervsstyrelsen</b>
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>27.4.</u> 20 <u>17</u>
Dirigent <u>ANDREAS GORDON ERREBO</u>



CVR-nr. 13 23 42 48, Nørregade 29, 5000 Odense C  
Årsrapporten indeholder 16 sider

## Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	6
Selskabsoplysninger.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2016 .....	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
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 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. januar 2017

Likvidator

  
Erik Ellebye  
advokat

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jord og Boligejendom ApS i likvidation for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisorpåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. januar 2017

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann  
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 27. april 2017.

# 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.

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.

I forbindelse med selskabet trådte i solvent likvidation, 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.

### Organisation

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 15.158 tkr. efter skat. Årets positive resultat skyldes et indgået forlig vedrørende en sag om fejl og mangler i et større boligbyggeri.

Egenkapital pr. 31. december 2016 udgør 14.258 tkr.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet fortsætter i den kommende regnskabsperiode med at afslutte fejl og mangler på byggerier, samt tvister og retssager opstået i forbindelse med byggerier/salg af fast ejendom.

### Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Jord og Boligejendom ApS i likvidation, som angår den finansielle stilling pr. 31. december 2016.

## Årsregnskab for 2016

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jord og Boligejendom ApS i likvidation for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af pengestrøms-opgørelse.

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 hensættelse til færdiggørelse af fejl og mangler byggerier, samt hensættelser til tvister og retssager på samme, eksterne omkostninger og andre indtægter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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.

## Årsregnskab for 2016

Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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 gælds metode 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.

#### Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Årsregnskab for 2016

### Anvendt regnskabspraksis

#### Pengestrømsopgørelse

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

#### Pengestrømme fra primære aktiviteter

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

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

#### Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

## Årsregnskab for 2016

### Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.676</b>	<b>-1.147</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>14.676</b>	<b>-1.147</b>
Finansielle indtægter	1	167	0
Finansielle omkostninger	2	-4	-3
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.839</b>	<b>-1.150</b>
Skat af årets resultat	4	319	244
<b>Årets resultat</b>		<b>15.158</b>	<b>-906</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.158	-906
		<b>15.158</b>	<b>-906</b>

## Årsregnskab for 2016

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2016	2015
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		3	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	333
Udskudt skat	4	495	176
		<b>498</b>	<b>509</b>
Likvide beholdninger		16.029	391
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>16.527</b>	<b>900</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.527</b>	<b>900</b>

## Årsregnskab for 2016

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

<b>Passiver</b>	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>	5		
Anpartskapital		11.250	11.250
Overført resultat		3.008	-12.150
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>14.258</u>	<u>-900</u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser		2.250	800
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.000
Anden gæld		19	0
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<u>2.269</u>	<u>1.800</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>16.527</u>	<u>900</u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	6		
<b>Ejerforhold</b>	7		

## Årsregnskab for 2016

### Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat før skat	14.839	-1.150
Reguleringer:		
Ændring i hensatte forpligtigelser	1.450	-429
Ændring i driftskapital	16	-89
Refunderet sambeskatningsbidrag	333	1.146
<b>Pengestrømme fra primære aktiviteter</b>	<b><u>16.638</u></b>	<b><u>-522</u></b>
Lån tilknyttede virksomheder	-1.000	875
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>-1.000</u></b>	<b><u>875</u></b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>15.638</b>	<b>353</b>
Likvider, primo	391	38
<b>Likvider ultimo</b>	<b><u><u>16.029</u></u></b>	<b><u><u>391</u></u></b>

## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2016	2015
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kreditinstitutter	167	0
	<u>167</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige renteomkostninger/gebyrer	-4	-3
	<u>-4</u>	<u>-3</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	333
Årets regulering af udskudt skat	319	-77
Effekt af ændret skatteprocent	0	-12
	<u>319</u>	<u>244</u>
<b>4 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	176	265
Årets regulering af udskudt skat	319	-77
Effekt af ændret skatteprocent	0	-12
	<u>495</u>	<u>176</u>

## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

5	<b>Egenkapital</b>	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	11.250	-12.150	-900
	Overført jf. resultatdisponeringen	0	15.158	15.158
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>11.250</b>	<b>3.008</b>	<b>14.258</b>

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

### 6 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 regnskabsaflægningen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

### 7 Ejerforhold

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

Jord og Boligejendom ApS i likvidation indgår i koncernregnskabet for Realdania.