

# Jørgen Bork Ejendomme ApS

Åvej 30 A, Hareskov, 3500 Værløse

CVR-nr. 25 80 89 75

## Årsrapport

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2023.

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Damgaard Bork  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Jørgen Bork Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 20. december 2023

**Direktion**

Jørgen Dangaard Bork  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Jørgen Bork Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørgen Bork Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. december 2023

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Peter Birk Stockholm  
statsautoriseret revisor  
mnc48468

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Jørgen Bork Ejendomme ApS  
Åvej 30 A  
Hareskov  
3500 Værløse

Telefon: 44 48 88 80

CVR-nr.: 25 80 89 75

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Jørgen Damgaard Bork, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

.Selskabets formål er udlejning af dets ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 242.751 kr. mod 256.771 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 84.694 kr. mod 101.082 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>242.751</b>	<b>256.771</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.928	-26.913
<b>Driftsresultat</b>	<b>216.823</b>	<b>229.858</b>
Andre finansielle indtægter	33	3
1 Øvrige finansielle omkostninger	-108.276	-100.204
<b>Resultat før skat</b>	<b>108.580</b>	<b>129.657</b>
2 Skat af årets resultat	-23.886	-28.575
<b>Årets resultat</b>	<b>84.694</b>	<b>101.082</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	750.000	0
Overføres til overført resultat	0	101.082
Disponeret fra overført resultat	-665.306	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>84.694</b>	<b>101.082</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	3.604.918	3.630.847
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.604.918	3.630.847
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.604.918</b>	<b>3.630.847</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	169.693	163.989
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.904
	Tilgodehavender i alt	169.693	171.893
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>169.693</b>	<b>171.893</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.774.611</b>	<b>3.802.740</b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	63.303	728.609
Foreslået udbytte for regnskabsåret	750.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>938.303</u></b>	<b><u>853.609</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	375.972	473.133
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	2.302.557	2.244.423
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.678.529</u>	<u>2.717.556</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	101.868	133.423
Gæld til pengeinstitutter	2	106
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	29.590	34.496
Anden gæld	18.319	55.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>157.779</u>	<u>231.575</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.836.308</u></b>	<b><u>2.949.131</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.774.611</u></b>	<b><u>3.802.740</u></b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	728.609	0	853.609
Årets overførte overskud eller underskud	0	-665.306	750.000	84.694
	<b>125.000</b>	<b>63.303</b>	<b>750.000</b>	<b>938.303</b>

**Noter**

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	89.882	89.439
Andre finansielle omkostninger	18.394	10.765
	<b>108.276</b>	<b>100.204</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	29.590	34.496
Årets regulering af udskudt skat	-5.704	-5.921
	<b>23.886</b>	<b>28.575</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	4.376.250	4.376.250
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>4.376.250</b>	<b>4.376.250</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-745.404	-718.490
Årets afskrivninger	-25.928	-26.913
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2023</b>	<b>-771.332</b>	<b>-745.403</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>3.604.918</b>	<b>3.630.847</b>

**Noter**

	30/9 2023 kr.	30/9 2022 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	477.840	578.682
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-101.868</u>	<u>-105.549</u>
	<b><u>375.972</u></b>	<b><u>473.133</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>52.422</u>
<b>5. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	2.302.557	2.244.423
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>2.302.557</u></b>	<b><u>2.244.423</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.302.557</u>	<u>2.244.423</u>
<b>6. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	0	27.874
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-27.874</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 478 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 3.604 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 420 t.kr, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på i alt 400 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebrev på i alt 20 t.kr. ligger til sikkerhed for ejerlejligheden.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jørgen Bork Electronic ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Jørgen Bork Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Af- og nedskrivninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-100 år	20-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Periodeafgrænsningsposter

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.