**Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab**
**CVR-nr. 35 25 76 91**

**København**
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

**Odense**
Hjallesevej 126
5230 Odense M

# Jorcks ApS

**Bernstorffsvej 52, 2900 Hellerup**

## CVR-nr. 27 29 38 91

## Årsrapport for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. januar 2023

Olivier Don Cato Meelby Sørensen
dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab** | |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 7 |
| Balance 30. juni 2022 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Jorcks ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. januar 2023

**Direktion**

Olivier Don Cato Meelby
Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejerne i Jorcks ApS*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Jorcks ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionspåtegning

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 konklusioner 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 blandt andet 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.

**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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 11. januar 2023

**Baker Tilly Denmark**
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33281

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| Selskabet | Jorcks ApS<br>Bernstorffsvej 52<br>2900 Hellerup | |
| | CVR-nr.: | 27 29 38 91 |
| | Regnskabsperiode: | 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| | Stiftet: | 13. august 2003 |
| | Hjemsted: | Gentofte |
| Direktion | Olivier Don Cato Meelby Sørensen | |
| Revision | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby | |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er handel, finansiering, administration og dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 122.533, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.911.279.

Selskabet er part i en verserende retssag vedrørende køb af en af selskabets investeringsejendomme i tidligere år. Selskabet er  i byretten blevet pålagt at betale i størrelsesordenen 2,5 mio. kr., men sagen er anket og selskabets ledelse samt juridiske rådgiver forventer at få medhold i ankesagen.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Bruttofortjeneste** | | **571.323** | **14.142** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 3.265.000 |
| Finansielle omkostninger | | -414.229 | -394.105 |
| **Resultat før skat** | | **157.094** | **2.885.037** |
| Skat af årets resultat | 1 | -34.561 | -634.708 |
| **Årets resultat** | | **122.533** | **2.250.329** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført resultat | | 122.533 | 2.250.329 |
| | | **122.533** | **2.250.329** |

# Balance 30. juni 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Aktiver** | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 34.071.614 | 34.015.000 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **34.071.614** | **34.015.000** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **34.071.614** | **34.015.000** |
| **Likvide beholdninger** | | **4.010.836** | **4.046.011** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **4.010.836** | **4.046.011** |
| **Aktiver i alt** | | **38.082.450** | **38.061.011** |

# Balance 30. juni 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Passiver** | | | |
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 7.411.279 | 7.288.746 |
| **Egenkapital** | | **7.911.279** | **7.788.746** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.945.809 | 1.911.248 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **1.945.809** | **1.911.248** |
| Ansvarlig lånekapital | | 12.430.835 | 12.307.197 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 8.494.130 | 8.494.130 |
| Anden gæld | | 0 | 1.010.000 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 3 | **20.924.965** | **21.811.327** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 1.020.146 | 0 |
| Anden gæld | | 5.993.974 | 6.265.872 |
| Deposita | | 286.277 | 283.818 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **7.300.397** | **6.549.690** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **28.225.362** | **28.361.017** |
| **Passiver i alt** | | **38.082.450** | **38.061.011** |

# Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. juli | 500.000 | 7.288.746 | 7.788.746 |
| Årets resultat | 0 | 122.533 | 122.533 |
| **Egenkapital 30. juni** | **500.000** | **7.411.279** | **7.911.279** |

# Noter

| | | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **1** | **Skat af årets resultat** | | |
| | Årets udskudte skat | 34.561 | 634.708 |
| | | **34.561** | **634.708** |

**2 Aktiver der måles til dagsværdi**

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| | kr. |
| Kostpris 1. juli | 24.239.155 |
| Tilgang i årets løb | 56.614 |
| Kostpris 30. juni | 24.295.769 |
| Værdireguleringer 1. juli | 9.775.845 |
| Årets værdireguleringer | 0 |
| Værdireguleringer 30. juni | 9.775.845 |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. juni** | **34.071.614** |

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

| | Gæld 1. juli | Gæld 30. juni | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Ansvarlig lånekapital | 12.307.197 | 12.430.835 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.494.130 | 8.494.130 | 0 | 8.494.130 |
| Anden gæld | 1.010.000 | 1.020.146 | 1.020.146 | 0 |
| | **21.811.327** | **21.945.111** | **1.020.146** | **8.494.130** |

# Noter

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet er part i en verserende retssag vedrørende køb af en af selskabets investeringsejendomme i tidligere år. Selskabet er i byretten blevet pålagt at betale i størrelsesordenen 2,5 mio. kr., men sagen er anket og selskabets ledelse samt juridiske rådgiver forventer at få medhold i ankesagen. På baggrund af usikkerhed om hvorvidt der eksisterer en forpligtelse samt i givet fald omfanget heraf er der ikke indregnet en hensat forpligtelse i balancen pr. 30 juni 2022.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.kr. 8.883, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/06 2022 udgør t.kr. 34.072.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jorcks ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

| | Brugstid |
|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af egen vurdering samt vurdering fra uafhængig vurderingsmand samt .

De anvendte vurderinger er baseret på alle tilgængelige markedsrelevante oplysninger og forudsætninge, som også ledelsen vurderer ansvarlige. Disse vurderinger er lavet med et konservativt udgangspunkt, herunder at vurderingerne tager udgangspunkt i, at ejendommene kan slæges inden for 6 mdr. Der er også taget højde for beliggenhed og tilstand samt markedets efterspørgsel, der giver et retvisende og optimalt billede af vurderingerne. Markeredet fluktueringer kan afvige, hvorfor udgangspunktet i vurderingerne er lavet meget konservativt.

**Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

**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 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.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 amortisering 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 nominel værdi.