

# **J.C. EJENDOMSSELSKAB A/S**

Nydamsvej 13-15, 8362 Hørning  
CVR-nr. 10 76 90 86

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.11.16

Jonna Christiansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

J.C. EJENDOMSSELSKAB A/S  
Nydamsvej 13-15  
8362 Hørning  
Hjemsted: Skanderborg  
CVR-nr.: 10 76 90 86

---

**Bestyrelse**

---

Jonna Harken Christiansen  
Peer M. Christiansen  
Jan C. Rathcke

---

**Direktion**

---

Jonna Harken Christiansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Natur-Drogeriet Holding ApS, Skanderborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for J.C. EJENDOMSSELSKAB A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 18. oktober 2016

**Bestyrelsen**

Jonna Harken Christiansen

Peer M. Christiansen

Jan C. Rathcke

**Til kapitalejeren i J.C. EJENDOMSSKAB A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for J.C. EJENDOMSSKAB A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Aarhus, den 18. oktober 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 1.046.229 mod DKK 1.074.348 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.987.409.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.045.820</b>	<b>2.236.295</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.045.820</b>	<b>2.236.295</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-500.000	-500.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.545.820</b>	<b>1.736.295</b>
1 Andre finansielle indtægter	197.733	65.288
2 Andre finansielle omkostninger	-402.324	-390.935
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-204.591</b>	<b>-325.647</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.341.229</b>	<b>1.410.648</b>
Skat af årets resultat	-295.000	-336.300
<b>Årets resultat</b>	<b>1.046.229</b>	<b>1.074.348</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	3.000.000
Overført resultat	46.229	-1.925.652
<b>I alt</b>	<b>1.046.229</b>	<b>1.074.348</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	21.092.336	21.592.336
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.092.336</b>	<b>21.592.336</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.092.336</b>	<b>21.592.336</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.833.340
	Andre tilgodehavender	2.673.958	2.666.493
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.673.958</b>	<b>4.499.833</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	32.570	43.520
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>32.570</b>	<b>43.520</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>157.975</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.864.503</b>	<b>4.543.353</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.956.839</b>	<b>26.135.689</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	7.821.410	7.821.410
	Overført resultat	2.665.999	2.619.770
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.987.409</b>	<b>10.941.180</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.280.000	3.350.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.280.000</b>	<b>3.350.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.328.252	7.697.842
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.328.252</b>	<b>7.697.842</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	370.000	365.000
	Gæld til kreditinstitutter	0	71.019
	Gæld til tilknyttede virksomheder	345.629	0
	Selskabsskat	364.755	406.144
	Anden gæld	280.794	304.504
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	3.000.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.361.178</b>	<b>4.146.667</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.689.430</b>	<b>11.844.509</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.956.839</b>	<b>26.135.689</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	89.156	0
Øvrige finansielle indtægter	108.577	65.288
I alt	197.733	65.288

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Øvrige finansielle omkostninger	402.324	390.935
I alt	402.324	390.935

---

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.15	20.924.067
Kostpris pr. 30.06.16	20.924.067
Opskrivninger pr. 30.06.15	4.068.269
Opskrivninger pr. 30.06.16	4.068.269
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	3.400.000
Afskrivninger i året	500.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	3.900.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	21.092.336
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 30.06.16	0



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	500.000	7.821.410	4.545.422
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.925.652
Saldo pr. 30.06.15	500.000	7.821.410	2.619.770

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	500.000	7.821.410	2.619.770
Forslag til resultatdisponering	0	0	46.229
Saldo pr. 30.06.16	500.000	7.821.410	2.665.999

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	370.000	5.650.000	7.698.252	8.062.842
I alt	370.000	5.650.000	7.698.252	8.062.842

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.415 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.092.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 1.800, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.092. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.