

JSK Ejendomsselskab A/S
CVR-nr. 11985742
Højmevej 19
5250 Odense SV

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.03.2016

Dirigent

Navn: Bjarne Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Pengestrømsopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JSK Ejendomsselskab A/S
Højmevej 19
5250 Odense SV

CVR-nr.: 11985742
Stiftet: 01.03.1988
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Martin Sehested
Jørgen Sehested-Kjærgaard
Henrik Sehested-Kjærgaard

Direktion

Jørgen Sehested-Kjærgaard

Bank

Nordea Bank Danmark A/S
Vestre Stationsvej 7
5000 Odense C

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for JSK Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.03.2016

Direktion

Jørgen Sehested-Kjærgaard

Bestyrelse

Martin Sehested

Jørgen Sehested-Kjærgaard

Henrik Sehested-Kjærgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JSK Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JSK Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 29.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Knudsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter administration og udlejning af egne og leasede ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 486 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

For 2016 forventer ledelsen et resultat på niveau med 2015 eller bedre.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger samt tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og valutakursreguleringer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og valutakursreguleringer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

10-50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Finansielle leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.962.613	3.131.901
Af- og nedskrivninger	1	<u>(756.110)</u>	<u>(756.110)</u>
Driftsresultat		2.206.503	2.375.791
Andre finansielle indtægter		294.797	411.934
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.860.975)</u>	<u>(2.112.295)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		640.325	675.430
Skat af ordinært resultat	2	<u>(154.650)</u>	<u>(144.100)</u>
Årets resultat		<u>485.675</u>	<u>531.330</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>485.675</u>	<u>531.330</u>
		<u>485.675</u>	<u>531.330</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		41.763.698	42.519.808
Materielle anlægsaktiver	3	41.763.698	42.519.808
Deposita		6.000.000	6.000.000
Finansielle anlægsaktiver		6.000.000	6.000.000
Anlægsaktiver		47.763.698	48.519.808
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		416.338	99.638
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	44.702
Andre tilgodehavender		70.494	98.458
Tilgodehavende selskabsskat		4.004	0
Tilgodehavender		490.836	242.798
Omsætningsaktiver		490.836	242.798
Aktiver		48.254.534	48.762.606

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.776.546	0
Overført overskud eller underskud		6.388.236	7.679.107
Egenkapital		<u>8.664.782</u>	<u>8.179.107</u>
Udskudt skat		1.097.956	1.029.302
Hensatte forpligtelser		<u>1.097.956</u>	<u>1.029.302</u>
Finansielle leasingforpligtelser		35.038.279	36.044.277
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>35.038.279</u>	<u>36.044.277</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.031.498	1.055.182
Bankgæld		2.116.716	2.210.468
Anden gæld		225.712	166.240
Periodeafgrænsningsposter		79.591	78.030
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.453.517</u>	<u>3.509.920</u>
Gældsforpligtelser		<u>38.491.796</u>	<u>39.554.197</u>
Passiver		<u>48.254.534</u>	<u>48.762.606</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	7.679.107	8.179.107
Øvrige egenkapitalposter	0	1.776.546	(1.776.546)	0
Årets resultat	0	0	485.675	485.675
Egenkapital ultimo	500.000	1.776.546	6.388.236	8.664.782

Pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		2.206.503	2.375.791
Af- og nedskrivninger		756.110	756.110
Ændring i arbejdskapital	5	(183.001)	109.995
Pengestrømme vedrørende primær drift		2.779.612	3.241.896
Modtagne finansielle indtægter		294.797	411.934
Betalte finansielle omkostninger		(1.860.975)	(2.112.295)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(90.000)	39.300
Pengestrømme vedrørende drift		1.123.434	1.580.835
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		0	(103.939)
Pengestrømme vedrørende investeringer		0	(103.939)
Afdrag på lån mv.		(1.029.682)	(1.198.181)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(1.029.682)	(1.198.181)
Ændring i likvider		93.752	278.715
Likvider primo		(2.210.468)	(2.489.183)
Likvider ultimo		(2.116.716)	(2.210.468)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Kortfristet gæld til banker		(2.116.716)	(2.210.468)
Likvider ultimo		(2.116.716)	(2.210.468)

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	
1. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	756.110	756.110	
	756.110	756.110	
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	
2. Skat af ordinært resultat			
Aktuel skat	85.996	0	
Ændring af udskudt skat	68.654	144.100	
	154.650	144.100	
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>	
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		49.114.479	
Kostpris ultimo		49.114.479	
Opskrivninger primo		2.277.623	
Opskrivninger ultimo		2.277.623	
Af- og nedskrivninger primo		(8.872.294)	
Årets afskrivninger		(756.110)	
Af- og nedskrivninger ultimo		(9.628.404)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		41.763.698	
Ikke-ejede aktiver		35.673.950	
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	77.997	0	0
Finansielle leasingforpligtelser	977.185	1.031.498	35.038.279
	1.055.182	1.031.498	35.038.279

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
5. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(244.034)	120.171
Ændring i leverandørgæld mv.	<u>61.033</u>	<u>(10.176)</u>
	<u>(183.001)</u>	<u>109.995</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SJK Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstkatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 500 t.kr. samt skadesløsbreve på 2.000 t.kr. med sikkerhed i ejendommen Hovedgaden 19, Middelfart.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.090 t.kr.

Selskabets ejendom på Højmevej 19, Odense, er finansieret ved finansiel leasing. Den regnskabsmæssige værdi af finansielt leaset ejendom udgør 35.674 t.kr. pr. 31.12.2015. Ejendommen ligger til sikkerhed for leasinggælden på 36.070 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Virksomheden har afgivet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens gæld til Nordea Bank Danmark A/S. Bankgælden i modervirksomheden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2015.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

MJH Holding A/S, Højmevej 19, 5250 Odense SV