

Jydsk Ejendomsportefølje ApS

Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 13461791

Årsrapport 01.10.2015 - 30.09.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.02.2017

Dirigent

Navn: Søren Breiner

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2015/16	5
Balance pr. 30.09.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jydsk Ejendomsportefølje ApS
Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13461791

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Søren Breiner

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Jydsk Ejendomsportefølje ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.10.2015 - 30.09.2016 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.01.2017

Direktion

Søren Breiner

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Jydsk Ejendomsportefølje ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jydsk Ejendomsportefølje ApS for regnskabsperioden 01.10.2015 – 30.09.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 26.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.429 t.kr. Direktionen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		350.807	373.039
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.980.073	1.055.651
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	32.117
Personaleomkostninger	1	(96.801)	(57.630)
Af- og nedskrivninger		<u>2.050.920</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		4.284.999	1.403.177
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		207.483	280.083
Andre finansielle indtægter	2	137.254	244.762
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(299.810)</u>	<u>(236.355)</u>
Resultat før skat		4.329.926	1.691.667
Skat af årets resultat	4	<u>(900.546)</u>	<u>(324.613)</u>
Årets resultat		<u>3.429.380</u>	<u>1.367.054</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		93.233	(419.917)
Overført resultat		<u>3.232.747</u>	<u>1.685.771</u>
		<u>3.429.380</u>	<u>1.367.054</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		8.462.148	7.716.502
Materielle anlægsaktiver	5	8.462.148	7.716.502
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		389.767	421.534
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.765.630	2.029.282
Finansielle anlægsaktiver	6	2.155.397	2.450.816
Anlægsaktiver		10.617.545	10.167.318
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.109	29.155
Andre tilgodehavender		4.000	4.000
Tilgodehavende selskabsskat		148.049	187.037
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	29.129	29.129
Periodeafgrænsningsposter		10.715	0
Tilgodehavender		256.002	249.321
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.670	15.090
Værdipapirer og kapitalandele		16.670	15.090
Likvide beholdninger		1.733.741	28
Omsætningsaktiver		2.006.413	264.439
Aktiver		12.623.958	10.431.757

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		259.767	166.534
Overført overskud eller underskud		6.024.801	2.792.054
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital		6.512.968	3.184.788
Udskudt skat		880.000	363.000
Hensatte forpligtelser		880.000	363.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.244.584	5.746.353
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.244.584	5.746.353
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	80.686	109.283
Bankgæld		0	124.024
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	166.125
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		180.886	113.515
Skyldig selskabsskat		559.718	238.194
Anden gæld		165.116	386.475
Kortfristede gældsforpligtelser		986.406	1.137.616
Gældsforpligtelser		5.230.990	6.883.969
Passiver		12.623.958	10.431.757
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.
Egenkapital primo	125.000	166.534	2.792.054	101.200
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(101.200)
Årets resultat	0	93.233	3.232.747	103.400
Egenkapital ul- timo	125.000	259.767	6.024.801	103.400
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				3.184.788
Udbetalt ordinært udbytte				(101.200)
Årets resultat				3.429.380
Egenkapital ultimo				6.512.968

Noter

	Investe- ringsejen- domme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.241.195
Tilgange	1.327.928
Afgange	<u>(2.977.868)</u>
Kostpris ultimo	<u>4.591.255</u>
Dagsværdireguleringer primo	1.475.307
Årets dagsværdireguleringer	1.980.073
Tilbageførsel ved afgang	<u>415.513</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>3.870.893</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.462.148</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør ca. 5,31 % pr. 30.09.2016. En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.342 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Kapitalan- dele i til- knyttede virksomhe- der kr.	Andre vær- dipapirer og kapitalan- dele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	255.000	2.029.282
Afgange	(125.000)	(263.652)
Kostpris ultimo	130.000	1.765.630
Opskrivninger primo	166.534	0
Andel af årets resultat	207.483	0
Udbytte	(300.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	185.750	0
Opskrivninger ultimo	259.767	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	389.767	1.765.630

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Senuan Massage ApS	Århus	ApS	100,0

7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet pr. 30.09.2016 består af tilgodehavende hos direktionsmedlem på 29.129 kr. Tilgodehavendet er ikke forrentet i overensstemmelse med selskabslovgivningens bestemmelser.

	Forfald inden for 12 mæne- der 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 mæne- der 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
8. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinsti- tutter	80.686	109.283	4.244.584	3.699.955
	80.686	109.283	4.244.584	3.699.955

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør i år 6.753 t.kr. mod 6.987 t.kr. sidste år.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 300 t.kr. i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør i år 6.753 t.kr. mod 4.827 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Jydsk Ejendomsportefølje ApS har med henvisning til årsregnskabsloven § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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 af gevinster og tab ved salg af materielle og anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjeningen for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens

Anvendt regnskabspraksis

beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve, der måles til amortiseret kostpris på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve, der måles til amortiseret kostpris på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 (Amortiseret kostpris).

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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