

# JSK Ejendomme ApS

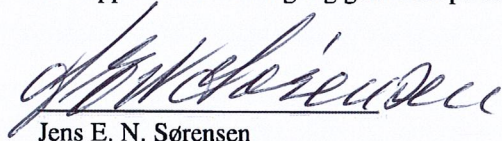
Lunikvej 38A, 2670 Greve

CVR-nr. 20 21 50 70

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *6/5 2016*



Jens E. N. Sørensen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JSK Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

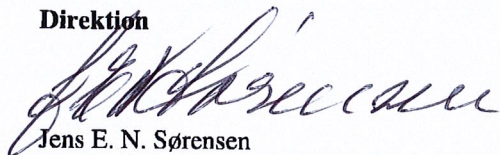
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 26. april 2016

**Direktion**



Jens E. N. Sørensen  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i JSK Ejendomme ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JSK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.



## Den uafhængige revisors erklæring

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.


København, den 26. april 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Jørgen Anker Nielsen  
statsautoriseret revisor



Kim Kjellberg  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JSK Ejendomme ApS Lunikvej 38A 2670 Greve
	Telefon: 43 69 67 77
	CVR-nr.: 20 21 50 70
	Stiftet: 1. juli 1997
	Hjemsted: Greve
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens E. N. Sørensen, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea A/S



## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom og lignende.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 662 t.kr. mod 632 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 441 t.kr. mod 274 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JSK Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

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

Bygninger 30 år

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>662.179</b>	<b>632</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-167.115	-167
<b>Driftsresultat</b>	<b>495.064</b>	<b>465</b>
Andre finansielle indtægter	68.750	15
Øvrige finansielle omkostninger	-115.047	-118
<b>Resultat før skat</b>	<b>448.767</b>	<b>362</b>
2 Skat af årets resultat	-7.493	-88
<b>Årets resultat</b>	<b>441.274</b>	<b>274</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	441.274	274
<b>Disponeret i alt</b>	<b>441.274</b>	<b>274</b>



**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	4.546.650	4.714
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.546.650</u>	<u>4.714</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.546.650</b></u>	<u><b>4.714</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	993
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>993</u>
Likvide beholdninger	<u>4.759</u>	<u>6</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>4.759</b></u>	<u><b>999</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.551.409</b></u>	<u><b>5.713</b></u>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	300.000	300
5	Overført resultat	2.266.949	1.825
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.566.949</b>	<b>2.125</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	212.117	298
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>212.117</b>	<b>298</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	909.512	1.018
	Deposita	377.429	370
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.286.941	1.388
9	Kortfristet del af langfristet gæld	108.018	104
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	170.468	1.609
10	Selskabsskat	93.577	77
	Anden gæld	103.339	102
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	485.402	1.902
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.772.343</b>	<b>3.290</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.551.409</b>	<b>5.713</b>
11	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



**Noter**


---

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	167.115	167
	<b>167.115</b>	<b>167</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	93.577	77
Årets regulering af udskudt skat	-86.084	11
	<b>7.493</b>	<b>88</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	6.657.989	6.658
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>6.657.989</b>	<b>6.658</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-1.944.224	-1.777
Årets af-/nedskrivninger	-167.115	-167
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-2.111.339</b>	<b>-1.944</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>4.546.650</b>	<b>4.714</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	5.300.000	5.300.000
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	300.000	300
	<b>300.000</b>	<b>300</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	1.825.675	1.551
Årets overførte overskud	441.274	274
	<b>2.266.949</b>	<b>1.825</b>



**Noter**


---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	298.201	298		
Udskudt skat af årets resultat	-86.084	0		
	<b>212.117</b>	<b>298</b>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	212.117	298		
	<b>212.117</b>	<b>298</b>		
 <b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.017.530	1.122		
Heraf forfalder inden for 1 år	-108.018	-104		
	<b>909.512</b>	<b>1.018</b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	380.159	495		
 <b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	108.018	380.159	1.017.530	1.122
Deposita	0	377.429	377.429	370
	<b>108.018</b>	<b>757.588</b>	<b>1.394.959</b>	<b>1.492</b>
 <b>9. Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
Kortfristet del af prioritetsgæld			108.018	104
			<b>108.018</b>	<b>104</b>



## Noter

---

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>10. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat 1. januar 2015	77.396	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-77.396	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>93.577</u>	<u>77</u>
	<u><b>93.577</b></u>	<u><b>77</b></u>

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.017t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.547 t.kr.