

JKS - ØSTERHUS ApS

Prinsensgade 62
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/05/2016

Jens Kurt Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JKS - ØSTERHUS ApS

Prinsensgade 62

7000 Fredericia

CVR-nr: 20989238

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

RevisorREVISIONSFIRMAET JAN CHRISTIANSEN STATS-AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Vestre Engvej 3

5400 Bogense

DK Danmark

CVR-nr: 27619096

P-enhed: 1010423046

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for JKS - Østerhus 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. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Fredericia, den 12/05/2016

Direktion

Jens Kurt Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JKS - ØSTERHUS ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JKS - ØSTERHUS ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 handlinger 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Bogense, 12/05/2016

Jan Christiansen
Statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET JAN CHRISTIANSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 27619096

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Østerhus.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 277.000 kr. anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter Huslejeindtægter, direkte ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har erhvervet endelig ret hertil.

Direkte ejendomsudgifter

Omfatter udgifter direkte relateret til ejendomsdriften, herunder ejendomsskatter, forbrugsudgifter og forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordels mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, idet scrapværdien anslås til minimum at være af samme størrelse som den indregnede værdi.

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 brugstid:

	Brugstid	Restværdi
Bygningen	100 år	8.700.000 kr.
Installationer	10 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultat-opgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopførelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		349.043	262.072
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.707	-19.487
Resultat af ordinær primær drift		330.336	242.585
Andre finansielle indtægter	1	179.164	174.404
Øvrige finansielle omkostninger	2	-240.354	-263.662
Ordinært resultat før skat		269.146	153.327
Skat af årets resultat	3	7.667	7.397
Årets resultat		276.813	160.724
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		276.813	160.724
I alt		276.813	160.724

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		9.490.785	9.500.956
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	8.536
Materielle anlægsaktiver i alt		9.490.785	9.509.492
Anlægsaktiver i alt		9.490.785	9.509.492
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.649.349	4.516.245
Andre tilgodehavender		12.180	1.900
Tilgodehavender i alt		4.661.529	4.518.145
Omsætningsaktiver i alt		4.661.529	4.518.145
Aktiver i alt		14.152.314	14.027.637

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.596.610	3.596.610
Overført resultat		1.658.576	1.381.763
Egenkapital i alt		5.380.186	5.103.373
Hensættelse til udskudt skat		1.040.053	1.113.990
Hensatte forpligtelser i alt		1.040.053	1.113.990
Gæld til realkreditinstitutter		6.296.401	6.436.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	6.296.401	6.436.600
Gæld til realkreditinstitutter		140.200	139.417
Gæld til banker		86.493	102.015
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		962.496	878.575
Skyldig selskabsskat		66.270	46.060
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		180.215	207.607
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.435.674	1.373.674
Gældsforpligtelser i alt		7.732.075	7.810.274
Passiver i alt		14.152.314	14.027.637

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.596.610	1.381.763	5.103.373
Årets resultat			276.813	276.813
Egenkapital, ultimo	125.000	3.596.610	1.658.576	5.380.186

Anpartskapitalen består af 125 anparter á nominelt DKK 1.000.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	179.164	174.404
	179.164	174.404

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Prioritetsgæld	202.989	198.260
Erhvervskredit	0	23.000
Kurstab	3.608	5.715
Gebyrer	200	6.086
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	33.557	30.601
	240.354	263.662

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	66.270	46.060
Regulering af udskudt skat	-73.937	-53.457
	-7.667	-7.397

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald	Forfald	Forfald år	Restgæld
	Inden for 1	Inden for 1	2-5	efter 5 år
	år 2014	år 2015	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	139.417	140.200	589.000	5.707.401
	139.417	140.200	589.000	5.707.401

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

De samlede beløb fremgår af årsrapporten for Promotor Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld TDKK 6.437 er der tinglyst pantebreve nom. TDKK 7.539 i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 9.449.

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev nom. TDKK 1.000 i ejendom.