

**Jysk Ejendoms- og Boligservice ApS**  
**CVR-nr. 26989779**  
**Bjert Strandvej 8**  
**6091 Bjert**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.01.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jørgen Kuhrt

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Jysk Ejendoms- og Boligservice ApS  
Bjert Strandvej 8  
6091 Bjert

CVR-nr.: 26989779

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jørgen Kuhrt

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Jysk Ejendoms- og Boligservice 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22.01.2016

### Direktion

Jørgen Kuhrt

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Jysk Ejendoms- og Boligservice ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jysk Ejendoms- og Boligservice ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

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

Kolding, den 22.01.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Schøtt  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet investerer i og administrerer udlejningsejendomme, samt udfører tømrerarbejde.

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

Årets resultat blev et overskud på 201 t.kr. efter skat.

### **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.

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 fratrukket vareforbrug, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Lejeindtægter indregnes efter forfaldskriteriet.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets varekøb, fremmed arbejde mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser 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 moderselskabet. 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 og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger

50 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>673.469</b>	<b>638.924</b>
Personaleomkostninger	1	(182.005)	(133.979)
Af- og nedskrivninger		<u>(61.919)</u>	<u>(61.918)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>429.545</b>	<b>443.027</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(147.872)</u>	<u>(158.684)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>281.673</b>	<b>284.343</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(80.666)</u>	<u>(84.998)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>201.007</u></b>	<b><u>199.345</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>201.007</u>	<u>199.345</u>
		<b><u>201.007</u></b>	<b><u>199.345</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.138.819	10.200.738
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>10.138.819</u>	<u>10.200.738</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>10.138.819</u>	 <u>10.200.738</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.605
Udskudt skat	5	97.726	98.859
Andre tilgodehavender		9.564	912
<b>Tilgodehavender</b>		<u>107.290</u>	<u>119.376</u>
 Likvide beholdninger		 <u>202.863</u>	 <u>152.969</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>310.153</u>	 <u>272.345</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>10.448.972</u>	 <u>10.473.083</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	126.000	126.000
Overkurs ved emission		1.407.891	1.407.891
Overført overskud eller underskud		575.107	374.100
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.108.998</u></b>	<b><u>1.907.991</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.105.422	7.396.672
Anden gæld		336.288	350.388
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>7.441.710</u></b>	<b><u>7.747.060</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	289.250	284.550
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	10.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		502.379	410.517
Skyldig selskabsskat		79.533	83.582
Anden gæld		27.102	29.033
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>898.264</u></b>	<b><u>818.032</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.339.974</u></b>	<b><u>8.565.092</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.448.972</u></b>	<b><u>10.473.083</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	1.407.891	374.100	1.907.991
Årets resultat	0	0	201.007	201.007
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.407.891</b>	<b>575.107</b>	<b>2.108.998</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	97.316	112.986
Andre omkostninger til social sikring	84.689	18.601
Andre personaleomkostninger	0	2.392
	<b>182.005</b>	<b>133.979</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.280	14.408
Renteomkostninger i øvrigt	139.592	144.276
	<b>147.872</b>	<b>158.684</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	79.533	83.582
Ændring af udskudt skat	1.133	1.416
	<b>80.666</b>	<b>84.998</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		11.078.726
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.078.726</b>
Af- og nedskrivninger primo		(877.988)
Årets afskrivninger		(61.919)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(939.907)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.138.819</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Gældsforpligtelser	28.566	29.699
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	69.160	69.160
	<b>97.726</b>	<b>98.859</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	126	1.000,00	126.000
	<u>126</u>		<u>126.000</u>

Der er ikke sket ændringer af virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	284.550	289.250	7.105.422	5.948.422
Anden gæld	0	0	336.288	0
	<u>284.550</u>	<u>289.250</u>	<u>7.441.710</u>	<u>5.948.422</u>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JK Holding, Kolding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter 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.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme er 10.139 t.kr.

Udover den bogførte prioritetsgæld er der byfornyelseslån med restgæld på 1.804 t.kr. med pant i ejendom med bogført værdi på 3.291 t.kr.