

Jysk Ejendoms- og Boligservice ApS

Bjert Strandvej 8
6091 Bjert
CVR-nr. 26989779

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.01.2017

Dirigent

Navn: Jørgen Kuhrt

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jysk Ejendoms- og Boligservice ApS
Bjert Strandvej 8
6091 Bjert

CVR-nr.: 26989779
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jørgen Kuhrt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.01.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 30.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Schøtt

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet investerer i og administrerer udlejningsejendomme, samt udfører tømrerarbejde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 467 t.kr. efter skat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.663.635	673.469
Personaleomkostninger	1	(249.928)	(182.005)
Af- og nedskrivninger		<u>(209.277)</u>	<u>(61.919)</u>
Driftsresultat		1.204.430	429.545
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(546.996)</u>	<u>(147.872)</u>
Resultat før skat		657.434	281.673
Skat af årets resultat	3	<u>(190.615)</u>	<u>(80.666)</u>
Årets resultat		<u>466.819</u>	<u>201.007</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>466.819</u>	<u>201.007</u>
		<u>466.819</u>	<u>201.007</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		23.471.045	10.138.819
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		100.559	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>23.571.604</u>	<u>10.138.819</u>
Anlægsaktiver		<u>23.571.604</u>	<u>10.138.819</u>
Udskudt skat	5	114.724	97.726
Andre tilgodehavender		283.931	9.564
Tilgodehavender		<u>398.655</u>	<u>107.290</u>
Likvide beholdninger		<u>391.401</u>	<u>202.863</u>
Omsætningsaktiver		<u>790.056</u>	<u>310.153</u>
Aktiver		<u>24.361.660</u>	<u>10.448.972</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	126.000
Overkurs ved emission		2.737.594	1.407.891
Overført overskud eller underskud		<u>1.094.871</u>	<u>575.107</u>
Egenkapital		<u>4.032.465</u>	<u>2.108.998</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.905.479	7.105.422
Anden gæld		<u>1.207.316</u>	<u>336.288</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>18.112.795</u>	<u>7.441.710</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	547.920	289.250
Bankgæld		1.886	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.420.304	502.379
Skyldig selskabsskat		212.808	79.533
Anden gæld		<u>33.482</u>	<u>27.102</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.216.400</u>	<u>898.264</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.329.195</u>	<u>8.339.974</u>
Passiver		<u>24.361.660</u>	<u>10.448.972</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	1.407.891	575.107	2.108.998
Kapitalforhøjelse	74.000	1.329.703	0	1.403.703
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	52.945	52.945
Årets resultat	0	0	466.819	466.819
Egenkapital ultimo	200.000	2.737.594	1.094.871	4.032.465

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	241.857	97.316
Andre omkostninger til social sikring	8.071	84.689
	249.928	182.005
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	23.846	8.280
Renteomkostninger i øvrigt	480.350	139.592
Øvrige finansielle omkostninger	42.800	0
	546.996	147.872
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	197.875	79.533
Ændring af udskudt skat	(7.260)	1.133
	190.615	80.666

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- og inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	11.078.726	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	10.123.537	0
Tilgange	3.695.824	123.385
Kostpris ultimo	24.898.087	123.385
Af- og nedskrivninger primo	(939.907)	0
Overførsler	(300.684)	0
Årets afskrivninger	(186.451)	(22.826)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.427.042)	(22.826)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.471.045	100.559

Årets tilgange ved virksomhedskøb o.l. og overførsler består af indskudte ejendomme fra JK Holding, Kolding ApS.

	2016	2015
	kr.	kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(1.994)	0
Gældsforpligtelser	47.558	28.566
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	69.160	69.160
	114.724	97.726

	Forfald inden for 12 måneder 2016	Forfald inden for 12 måneder 2015	Forfald efter 12 måneder 2016	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	547.920	289.250	16.905.479	14.713.799
Anden gæld	0	0	1.207.316	0
	547.920	289.250	18.112.795	14.713.799

Noter

507 t.kr. af den langfristede anden gæld består af en renteswap som måles til dagsværdi. Renteswappen er indgået for at sikre fremtidige pengestrømme ved realkreditlån. Hovedstolen udgør 4.159 t.kr., og valutaen er DKK. Renten er variabel til fast rente. Renteswappen udløber den 30.06.2020.

7. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. 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 udgør 23.572 t.kr.

Ud over den bogførte prioritetsgæld er der byfornyelseslån med restgæld på 1.733 t.kr. med pant i ejendom med bogført værdi på 3.274 t.kr.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Sammenlægningsmetoden er anvendt ved indskuddet i forbindelse med kapitalforhøjelsen. Virksomhederne er under fælles kontrol, og der benyttes bogført værdi metoden, hvor der ikke foretages tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket vareforbrug, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes efter forfaldskriteriet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug, fremmed arbejde mv. målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 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	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis 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.

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.