

**Jysk Ejendomsudleje A/S**

**CVR-nr. 27526535**

**Birk Centerpark 28**

**7400 Herning**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Pål Christian Stange

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	17
Balance pr. 31.12.2015	18
Egenkapitalopgørelse for 2015	20
Noter	21

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Jysk Ejendomsudleje A/S  
Birk Centerpark 28  
7400 Herning

CVR-nr.: 27526535

Stiftet: 23.06.2006

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Pål Christian Stange, (formand)

Nis Isak Alstrup

Miriam Karin Toft

### **Direktion**

Nis Isak Alstrup

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Jysk Ejendomsudleje A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31.03.2016

### Direktion

Nis Isak Alstrup

### Bestyrelse

Pål Christian Stange  
(formand)

Nis Isak Alstrup

Miriam Karin Toft

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Jysk Ejendomsudleje A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jysk Ejendomsudleje A/S 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 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 31.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Speitzer  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udleje af ejendom.

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

Årets resultat er positivt påvirket af forlig med selskabets udlejer, der har medført en regnskabsmæssig gevinst på 8,1 mio.kr. på baggrund af tilbageførte hensættelser til huslejeforpligtelser.

Selskabet har pr. 01.12.2015 fået tilført 16,5 mio.kr i kapitalforhøjelse, hvilket sikrer selskabets fortsatte drift. Selskabet har pr. 31.12.2015 dermed opnået en positiv egenkapital.

### **Forventet udvikling**

Selskabet har afsluttet 2 lejekontrakter med forlig med udlejer. Selskabet har pr. 31.12.2015 fremleje på 3 af 3 huslejekontrakter.

### **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.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet har valgt at sammenlægge nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af aktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Selskabet er omfattet af sambeskatningen med Aleris A/S, som er administrationselskab.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører forpligtelser til lejemål, der er fraflyttet og som ikke kan opsiges før udløb af lejeperioden.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.873.614</b>	<b>775.799</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	690.000
Andre finansielle indtægter		0	2
Andre finansielle omkostninger	1	<u>0</u>	<u>(66.562)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>7.873.614</b>	<b>1.399.239</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>2.134.947</u>	<u>1.371.891</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>10.008.561</u></b>	<b><u>2.771.130</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>10.008.561</u>	<u>2.771.130</u>
		<b><u>10.008.561</u></b>	<b><u>2.771.130</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre tilgodehavender	3	2.499	0
Tilgodehavende selskabsskat		3.049.086	918.680
Periodeafgrænsningsposter	4	0	1.027.180
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.051.585</b></u>	<u><b>1.945.860</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.103.809</b></u>	<u><b>366.743</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>4.155.394</b></u>	<u><b>2.312.603</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>4.155.394</b></u></u>	<u><u><b>2.312.603</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.000.000	1.450.000
Overført overskud eller underskud		<u>(903.521)</u>	<u>(23.862.082)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.096.479</u></b>	<b><u>(22.412.082)</u></b>
Andre hensatte forpligtelser	6	<u>0</u>	<u>19.169.893</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>19.169.893</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.164	17.749
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.415.293
Anden gæld		<u>54.751</u>	<u>121.750</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>58.915</u></b>	<b><u>5.554.792</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>58.915</u></b>	<b><u>5.554.792</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.155.394</u></b>	<b><u>2.312.603</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.450.000	(23.862.082)	(22.412.082)
Kapitalforhøjelse	3.550.000	12.950.000	16.500.000
Årets resultat	0	10.008.561	10.008.561
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>(903.521)</b>	<b>4.096.479</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	63.937
Renteomkostninger i øvrigt	0	2.625
	<b>0</b>	<b>66.562</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(2.134.947)	(1.021.552)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(350.339)
	<b>(2.134.947)</b>	<b>(1.371.891)</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	2.499	0
	<b>2.499</b>	<b>0</b>

## 4. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	500.000	10,00	5.000.000
	<b>500.000</b>		<b>5.000.000</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.350.000
Kapitalforhøjelse	3.550.000	0	0	0	100.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.450.000</b>	<b>1.450.000</b>	<b>1.450.000</b>	<b>1.450.000</b>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## Noter

### 6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører forpligtelser til lejemål, der er fraflyttet og som ikke kan opsiges før udløb af lejeperioden.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aleris A/S som administrationsselskab. 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.

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

### 8. Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Aleris A/S  
Birk Centerpark 28  
7400 Herning