

JS BOLIG A/S

Egelandvej 42
6040 Egtved

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

23/06/2016

Steen Due
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JS BOLIG A/S Egelandvej 42 6040 Egtved
	CVR-nr: 29202966 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding
Revisor	AB REVISION. HEDENSTED ApS (REGISTRERET REVISORANPARTS- SELSKAB) Østerbrogade 25 8722 Hedensted DK Danmark CVR-nr: 14767134 P-enhed: 1000801855

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for JS Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 13/06/2016

Direktion

Steen Digmann Due

Jesper Daugaard Buhl

Bestyrelse

Eskild Due

Niels Daugaard Buhl

Jesper Daugaard Buhl

Niels Lindeborg Johansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i JS Bolig A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JS Bolig A/S 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hedensted, 13/06/2016

Anne Marie Ottesen

Registreret revisor medlem af FSR Danske Revisorer

AB REVISION. HEDENSTED ApS (REGISTRERET REVISORANPARTS- SELSKAB)

CVR: 14767134

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for JS Bolig A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

GENERELT

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Ligeledes indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 ressourcer 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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Leje indtægter indregnes som nettoomsætning i resultatopgørelsen i de perioder lejen dækker.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –udgifter samt låneomkostninger m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til amortiseret kostpris. Værdien opgøres ud fra en kalkulationsrente der afspejler afkastkrav og markedsrenten. Der afskrives ikke på beboelsesejendomme.

Igangværende forbedringer m.v. måles til kostpris.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger foretages på grundlag af individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.044.336	1.989.793
Personaleomkostninger	1	-217.390	0
Resultat af ordinær primær drift		2.826.946	1.989.793
Andre finansielle indtægter		0	14
Øvrige finansielle omkostninger		-1.020.602	-650.398
Ordinært resultat før skat		1.806.344	1.339.409
Skat af årets resultat	2	-321.706	-303.205
Årets resultat		1.484.638	1.036.204
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		215.761	0
Overført resultat		-731.123	1.036.204
I alt		1.484.638	1.036.204

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		73.003.371	41.117.160
Materielle anlægsaktiver i alt		73.003.371	41.117.160
Anlægsaktiver i alt		73.003.371	41.117.160
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.263	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.435.818	0
Andre tilgodehavender		6.250	0
Tilgodehavender i alt		7.448.331	0
Likvide beholdninger		1.955.142	39
Omsætningsaktiver i alt		9.403.473	39
Aktiver i alt		82.406.844	41.117.199

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		990.000	990.000
Overkurs ved emission		5.000	5.000
Reserve for opskrivninger		11.475.203	7.775.760
Overført resultat		2.096.533	2.827.656
Forslag til udbytte		2.000.000	0
Egenkapital i alt		16.566.736	11.598.416
Hensættelse til udskudt skat		3.196.985	2.407.702
Andre hensatte forpligtelser		615.586	0
Hensatte forpligtelser i alt		3.812.571	2.407.702
Gæld til realkreditinstitutter		54.325.089	23.970.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.909.846	467.715
Skyldig selskabsskat		515.000	381.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	57.749.935	24.819.466
Gæld til banker		2.830	48.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.274.772	2.242.664
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.277.602	2.291.615
Gældsforpligtelser i alt		62.027.537	27.111.081
Passiver i alt		82.406.844	41.117.199

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	0	0
Pensionsbidrag	-217.390	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>-217.390</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	-515.000	-381.000
Ændring af udskudt skat	193.294	77.795
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-321.706</u>	<u>-303.205</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	54.325.089	1.370.431	52.954.658	47.390.064
	<u>54.325.089</u>	<u>1.370.431</u>	<u>52.954.658</u>	<u>47.390.064</u>

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er investering, eje og administrere ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelse: Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabs engagement med Middelfart Sparekasse.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 54.325 er stillet sikkerhed i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 73.003