

JS BOLIG A/S

Egelandvej 42
6040 Egtved

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

23/05/2019

Steen Due
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JS BOLIG A/S
Egelandvej 42
6040 Egtved

CVR-nr: 29202966
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

REVISIONSFIRMAET RATHMANN & MORTENSEN, GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Vejlevej 23
8722 Hedensted
DK Danmark

CVR-nr: 27521975
P-enhed: 1002904069

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for JS BOLIG A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 03/05/2019

Direktion

Steen Digmann Due

Jesper Daugaard Buhl

Bestyrelse

Eskild Due

Niels Daugaard Buhl

Jesper Daugaard Buhl

Niels Lindeborg Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JS Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JS Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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

Hedensted, 03/05/2019

Daniel Beck Mortensen , mne44064
statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET RATHMANN & MORTENSEN, GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 27521975

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i og udlejning af ejendomme m.v.

Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Selskabets drift har udviklet sig som forventet, og ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Årlig værdiregulering af aktiverne medtages over resultatopgørelsen.

Det primære resultat før værdiregulering er:

Beløb i 1.000 kr	2018	2017	2016	2015	2014
Huslejeindtægter	8.004	6.212	6.309	4.311	2.596
Direkte ejendomsudgifter	-876	-979	-1.139	-1.203	-563
Dækningsbidrag	7.128	5.233	5.170	3.108	2.033
Personaleomkostninger	-563	-370	-388	-217	0
Øvrige kapacitetsomkostninger	-209	-382	-172	-46	-44
Faste omkostninger i alt	-772	-752	-560	-263	-44
Ordinært resultat før finansiering	6.356	4.481	4.610	2.845	1.989
Finansielle udgifter	-1.494	-978	-752	-1.020	-650
Ordinært resultat før skat	4.862	3.503	3.858	1.825	1.339
Status:					
Værdi ejendomme	108.854	104.985	75.463	73.003	41.117
Omsætningsaktiver aktiver	4.993	449	4.559	7.457	-
Aktiver i alt	113.847	105.434	80.022	80.460	41.117
Egenkapital	36.806	36.155	17.339	16.567	11.598
Hensættelser	7.743	8.220	3.550	3.813	2.408
Langfristet gæld	65.803	56.712	55.198	57.750	24.819
Kortfristet gæld	3.495	4.347	3.935	2.330	2.292
Gæld i alt	69.298	61.059	59.133	60.080	27.111
Passiver i alt	113.847	105.434	80.022	80.460	41.117

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har omklassificeret ”Grunde og bygninger” til ”Investerings ejendomme” som måles til dagsværdi. For nærmere angivelse af beløbsmæssig påvirkning, henvises til afsnittet ”Anvendt regnskabspraksis”.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i årsregnskabet sket omklassificering af ”Grunde og bygninger” til ”Investeringsejendomme” som måles til dagsværdi. I disse tilfælde er sammenligningstal til 2017 tilpasset den nye klassificering. Omklassificeringerne har således haft påvirkning på primobalancen og resultatet for 2017.

Pr. 31/12 2016 er ejendommene opskrevet med tkr. 1.612, og egenkapitalen er forøget med tkr. 1.257. Resultatet for 2017 er reguleret positivt med tkr. 15.665, og egenkapitalen 31/12 2018 med tkr. 9.841.

Øvrig regnskabspraksis er uændret i forhold til 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

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætningen 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.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af visse investeringsjendomme er pr. 4. oktober 2018 vurderet af Colliers International.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er nedenfor givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Det anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6 - 8%

Ejendomme under reovering måles til kostpris.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		6.919.049	5.098.801
Lønninger		-340.687	-147.850
Pensioner		-217.390	-217.391
Andre personaleomkostninger		-4.510	-4.470
Resultat af ordinær primær drift		6.356.462	4.729.090
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.588.295	20.043.422
Andre finansielle indtægter		332	2.592
Øvrige finansielle omkostninger		-1.493.855	-981.022
Ordinært resultat før skat		2.274.644	23.794.082
Skat af årets resultat		-624.359	-5.234.730
Årets resultat		1.650.285	18.559.351
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		650.285	17.559.351
I alt		1.650.285	18.559.351

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		108.853.597	104.984.951
Materielle anlægsaktiver i alt	1	108.853.597	104.984.951
Anlægsaktiver i alt		108.853.597	104.984.951
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.066	35.578
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.652.680
Tilgodehavender i alt		4.066	5.688.258
Likvide beholdninger		4.988.990	413.843
Omsætningsaktiver i alt		4.993.056	6.102.101
Aktiver i alt		113.846.653	111.087.052

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		990.000	990.000
Overkurs ved emission		5.000	5.000
Overført resultat		34.810.533	34.160.248
Forslag til udbytte		1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		36.805.533	36.155.248
Hensættelse til udskudt skat		7.743.399	8.219.739
Hensatte forpligtelser i alt		7.743.399	8.219.739
Gæld til realkreditinstitutter		63.645.883	61.707.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	63.645.883	61.707.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.208.579	4.280.896
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.056.512	0
Skyldig selskabsskat		1.100.700	656.900
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		286.047	66.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.651.838	5.004.664
Gældsforpligtelser i alt		69.297.721	66.712.064
Passiver i alt		113.846.653	111.087.052

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme måles til dagsværdi som baseres på en afkastbaseret beregningsmodel.

Som indtægter medregnes de budgetterede lejeindtægter for det kommende år.

Som driftsomkostninger medregnes de budgetterede faste omkostninger til skatter og forsikringer m.v.

Herudover indregnes variable udgifter til vedligeholdelse, renholdelse, vicevært, og administration mv. med følgende forudsætninger:

Vicevært kr. 10/kvm

Årlig administration kr. 2.500/lejemål

Udvendig vedligeholdelse kr. 32/kvm

Fælles el m.v. kr. 400/lejemål

Det anvendte afkastkrav er i intervallet 6 - 8 %

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	63.645.883	1.580.453	62.065.430	55.185.687
	63.645.883	1.580.453	62.065.430	55.185.687

3. Oplysning om eventualforpligtelser

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

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 63.646 er stillet pant i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 108.854.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1