

**Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS**

Ring Byvej 1, Ring  
8740 Brædstrup

**CVR-nr. 29 40 79 67**

**Årsrapport for 2018/19**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 13/12 2019

---

Henry Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	9
Balance pr. 30. september 2019	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS  
Ring Byvej 1, Ring  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 29 40 79 67

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Henry Jensen, direktør

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 6. december 2019

## Direktion

Henry Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 6. december 2019

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 401.557, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.757.809.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	80 år	17 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>158.740</b>	<b>160.828</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	(58.691)	(66.626)
Andre driftsomkostninger		<u>(372.360)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(272.311)</b>	<b>94.202</b>
Finansielle indtægter	2	12.600	13.800
Finansielle omkostninger	3	<u>(66.858)</u>	<u>(184.202)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(326.569)</b>	<b>(76.200)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(74.988)</u>	<u>(111.308)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(401.557)</u></b>	<b><u>(187.508)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(401.557)</u>	<u>(187.508)</u>
		<b><u>(401.557)</u></b>	<b><u>(187.508)</u></b>

**Balance pr. 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.604.073	5.524.463
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>3.604.073</u>	<u>5.524.463</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.604.073</u>	<u>5.524.463</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.221.052	280.975
Andre tilgodehavender		12.600	0
Udskudt skatteaktiv	6	112.788	164.808
Periodeafgrænsningsposter		5.303	4.444
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.351.743</u>	<u>450.227</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>15.967</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.367.710</u>	<u>450.227</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.971.783</u>	<u>5.974.690</u>

**Balance pr. 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.632.809	3.034.366
<b>Egenkapital</b>		<b>2.757.809</b>	<b>3.159.366</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.049.839	2.106.529
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.049.839</b>	<b>2.106.529</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	53.715	52.940
Kreditinstitutter		0	335.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.147
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	163.503
Selskabsskat		22.968	19.206
Anden gæld		73.801	127.532
Periodeafgrænsningsposter		13.651	7.135
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>164.135</b>	<b>708.795</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.213.974</b>	<b>2.815.324</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.971.783</b>	<b>5.974.690</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	3.034.366	3.159.366
Årets resultat	0	(401.557)	(401.557)
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.632.809</u></b>	<b><u>2.757.809</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	58.691	66.626
	<u>58.691</u>	<u>66.626</u>
 der fordeler sig således:		
Bygninger, afskrivninger	58.691	66.626
	<u>58.691</u>	<u>66.626</u>
 <b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.600	13.800
	<u>12.600</u>	<u>13.800</u>
 <b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.000	7.800
Andre finansielle omkostninger	63.846	176.397
Rentetillæg selskabsskat	12	5
	<u>66.858</u>	<u>184.202</u>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	22.968	19.206
Årets udskudte skat	52.020	92.102
	<u>74.988</u>	<u>111.308</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg-</b> <b>ninger</b>
Kostpris 1. oktober 2018	6.273.588
Afgang i årets løb	<u>(2.156.841)</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>4.116.747</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	749.125
Årets afskrivninger	58.691
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(295.142)</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>512.674</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>3.604.073</u></b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2018	(164.808)	(256.910)
Anvendt i året	<u>52.020</u>	<u>92.102</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2019</b>	<b><u>(112.788)</u></b>	<b><u>(164.808)</u></b>
Materielle anlægsaktiver	(112.788)	(164.808)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>112.788</u>	<u>164.808</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>112.788</u>	<u>164.808</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>112.788</u></b>	<b><u>164.808</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.159.469	2.103.554	53.715	1.555.362
	<b>2.159.469</b>	<b>2.103.554</b>	<b>53.715</b>	<b>1.555.362</b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.104 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 3.604.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 450 i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder.