

Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS

Ring Byvej 1

8740 Brædstrup

CVR-nr. 29 40 79 67

Årsrapport for 2017/18

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 06/12 2018

Henry Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 29 40 79 67
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Hjemsted: Horsens

Direktion

Henry Jensen

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 30. november 2018

Direktion

Henry Jensen

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 2017 - 30. september 2018 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 revisors 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 30. november 2018

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 2017/18 udviser et underskud på kr. 187.508, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.159.366.

Årets resultat anses for tilfredsstillende efter omstændighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brødstrup ApS for 2017/18 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 eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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	20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gældsmetode 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		160.828	211.801
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(66.626)</u>	<u>(313.509)</u>
Resultat før finansielle poster		94.202	(101.708)
Finansielle indtægter	2	13.800	12.411
Finansielle omkostninger	3	<u>(184.202)</u>	<u>(134.277)</u>
Resultat før skat		(76.200)	(223.574)
Skat af årets resultat	4	<u>(111.308)</u>	<u>48.248</u>
Årets resultat		<u>(187.508)</u>	<u>(175.326)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(187.508)</u>	<u>(175.326)</u>
		<u>(187.508)</u>	<u>(175.326)</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.524.463	7.591.088
Materielle anlægsaktiver	5	<u>5.524.463</u>	<u>7.591.088</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.524.463</u>	<u>7.591.088</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	20.692
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		280.975	322.042
Andre tilgodehavender		0	12.620
Udskudt skatteaktiv	6	164.808	256.910
Periodeafgrænsningsposter		4.444	1.112
Tilgodehavender		<u>450.227</u>	<u>613.376</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>450.227</u>	<u>613.376</u>
Aktiver i alt		<u>5.974.690</u>	<u>8.204.464</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.034.366	3.221.873
Egenkapital	7	<u>3.159.366</u>	<u>3.346.873</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.106.529	3.823.929
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.106.529</u>	<u>3.823.929</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	52.940	61.182
Kreditinstitutter		335.332	316.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.147	13.723
Gæld til tilknyttede virksomheder		163.503	344.253
Selskabsskat		19.206	20.724
Anden gæld		127.532	270.307
Periodeafgrænsningsposter		7.135	7.060
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>708.795</u>	<u>1.033.662</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.815.324</u>	<u>4.857.591</u>
Passiver i alt		<u>5.974.690</u>	<u>8.204.464</u>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	3.221.874	3.346.874
Årets resultat	0	(187.508)	(187.508)
Egenkapital 30. september 2018	<u>125.000</u>	<u>3.034.366</u>	<u>3.159.366</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	66.626	94.776
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	0	218.733
	<u>66.626</u>	<u>313.509</u>
 der fordeler sig således:		
Bygninger, afskrivninger	66.626	94.776
Bygninger, nedskrivninger	0	218.733
	<u>66.626</u>	<u>313.509</u>
 2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.800	12.411
	<u>13.800</u>	<u>12.411</u>
 3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.800	7.641
Andre finansielle omkostninger	176.397	126.339
Rentetilleg selskabsskat	5	297
	<u>184.202</u>	<u>134.277</u>
 4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	19.206	20.724
Årets udskudte skat	92.102	(68.972)
	<u>111.308</u>	<u>(48.248)</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2017	8.758.859
Afgang i årets løb	<u>(2.485.271)</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>6.273.588</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	1.167.771
Årets afskrivninger	66.626
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(485.272)</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>749.125</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>5.524.463</u>

	2018	2017
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2017	(256.910)	(187.938)
Hensat i året	0	(68.972)
Anvendt i året	<u>92.102</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2018	<u>(164.808)</u>	<u>(256.910)</u>
Materielle anlægsaktiver	(164.808)	(256.910)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>164.808</u>	<u>256.910</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>164.808</u>	<u>256.910</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>164.808</u>	<u>256.910</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.885.111	2.159.469	52.940	1.716.431
	3.885.111	2.159.469	52.940	1.716.431

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.159 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 5.524.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.780 i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder.

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Henry Jensen

Øvrige nærtstående parter

Smedegården Brædstrup ApS

Transaktioner

Selskabet har købt ydelser hos tilknyttet virksomhed Smedegården Brædstrup ApS. Købet udgør t.kr. 53.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

HJ Holding, Brædstrup ApS