



Marselis Boulevard 173
8000 Aarhus C
Telefon 86 20 76 20
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
aarhus@kvistjensen.dk

Jels Huse ApS

Håndværkerparken 4, 6630 Rødding

CVR-nr. 29 92 76 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Torben Møller Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Jels Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 10. maj 2019

Direktion

Torben Møller Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jels Huse ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jels Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 10. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jels Huse ApS
Håndværkerparken 4
6630 Rødding

CVR-nr.: 29 92 76 18
Stiftet: 2. oktober 2006
Hjemsted: Rødding
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Torben Møller Jensen

Revision

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttotab	-1.197.782	3.091.636
Værdiregulering af investeringsejendomme	910.134	0
2 Personaleomkostninger	-552.567	-520.211
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.787	-67.347
Driftsresultat	-845.002	2.504.078
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.348	10.403
Andre finansielle omkostninger	-137.555	-137.005
Resultat før skat	-977.209	2.377.476
Skat af årets resultat	-16.041	-526.560
Årets resultat	-993.250	1.850.916
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.850.916
Disponeret fra overført resultat	-993.250	0
Disponeret i alt	-993.250	1.850.916

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	102.665	102.665
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.500	18.287
3 Investeringsejendomme	6.336.000	5.335.578
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.452.165</u>	<u>5.456.530</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.452.165</u>	<u>5.456.530</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.619	2.043.095
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	101.089	2.852.749
Udskudte skatteaktiver	0	16.041
Andre tilgodehavender	1.704.731	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.815.439</u>	<u>4.911.885</u>
Likvide beholdninger	<u>178.622</u>	<u>6.729.452</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.994.061</u>	<u>11.641.337</u>
Aktiver i alt	<u>8.446.226</u>	<u>17.097.867</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.676.874	2.670.123
	Egenkapital i alt	<u>1.801.874</u>	<u>2.795.123</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til pengeinstitutter	4.705.500	4.823.500
	Deposita	152.800	171.200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.858.300</u>	<u>4.994.700</u>
	Gældsforpligtelser	120.000	120.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.900	6.668.191
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.607	824.537
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.449.556	0
	Selskabsskat	0	534.688
	Anden gæld	78.989	1.160.628
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.786.052</u>	<u>9.308.044</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.644.352</u>	<u>14.302.744</u>
	Passiver i alt	<u>8.446.226</u>	<u>17.097.867</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er arkitekt og byggevirksomhed.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	542.280	505.000
Personaleomkostninger i øvrigt	10.287	15.211
	<u>552.567</u>	<u>520.211</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	 <u>31/12 2018</u>	 <u>31/12 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	5.335.578	5.245.290
Tilgang i årets løb	90.288	90.288
Kostpris 31. december 2018	<u>5.425.866</u>	<u>5.335.578</u>
Årets regulering til dagsværdi	910.134	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>910.134</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>6.336.000</u>	<u>5.335.578</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv..

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	4 %
---------------	-----

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.825.500	4.943.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
	4.705.500	4.823.500
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.225.500</u>	<u>4.343.500</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.826 t.kr., er der tinglyst ejerpantebreve på nom. 5.150 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør på kr. 6.336 t. kr.

Der er garantier i Handelsbanken for kr. 15.660.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernselskabet Jels Huse salg og udlejning ApS' mellemværende med Handelsbanken. Pr. 31. december 2018 udgør dette selskabs mellemværende med Handelsbanken en gæld på 4.904 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med opførelse af ejendom fratrukket moms på anlægsomkostninger idet ejendommene er opført med henblik på salg. Ejendommene er efter opførelsen blevet udlejet, hvorfor der påhviler en momsreguleringsforpligtelse på ejendommene. Momsreguleringsforpligtelsen for 2019 udgør 90 t.kr. og den samlede restforpligtelse udgør 632 t.kr. frem til 2025.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jels Huse Holding ApS, CVR-nr. 29926506 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jels Huse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for grunde og bygninger, så de fremadrettet behandles som investeringsejendomme og måles til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen jf. bestemmelserne i ÅRL § 38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som grunde og bygninger og blev målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Der er som følge af ændringen foretaget tilretning af sammenligningstal. Det har ikke været muligt at opgøre ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 og den er fastholdt til kostpris.

Ændringen har betydet at årets resultat før skat er 910 t.kr. højere end det ville være, hvis regnskabspraksis ikke var ændret. Skatteeffekten udgør 0 t.kr., som skat af årets resultat skulle formindskes med, hvis ikke ændringen var lavet. Egenkapitalen pr. 31. december 2018 ville uden ændringen udgøre 891 t.kr., og er dermed forøget med 723 kr. efter ændringen af anvendt regnskabspraksis. Resultatet før skat for 2017 og egenkapitalen er uændret pr. 31. december 2017.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år, men med reklassifikationer i sammenligningstallene.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Biler	5 år
Driftsmateriel og inventar	5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jels Huse ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Møller Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-423835264221
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 10:25:56
Underskrevet med NemID

Torben Møller Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-423835264221
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 10:25:56
Underskrevet med NemID

Brian Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 96815399
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 10:52:07
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5684bf2aTRjg2237985