

# **Joban Ejendomme ApS**

**Nebbegårdsvej 113, 7080 Børkop**

(CVR-nr. 30078233)

## **Årsrapport for 2015**

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. april 2016

---

Johs Andersen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Joban Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Joban Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 26. april 2016

**Direktion**

Johs Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Joban Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Joban Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 26. april 2016  
ReviPartner, Vejle  
godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27479677

Erik Henningsen  
registreret revisor

## Joban Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Joban Ejendomme ApS Nebbegårdsvej 113 7080 Børkop
CVR-nr.	30078233
Stiftelsesdato	4. december 2006
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Johs Andersen
<b>Revisor</b>	ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 25.071, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 6.597.765, og en egenkapital på kr. 311.088.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Joban Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved ejendomsudlejning medtages i resultatopgørelsen i henhold til lejeperioden.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Joban Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>340.680</b>	<b>265.266</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-61.638	-46.767
<b>Driftsresultat</b>		<b>279.042</b>	<b>218.499</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	3.927
Finansielle omkostninger	1	-227.335	-206.272
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.707</b>	<b>16.154</b>
Skat af årets resultat	2	-26.636	-15.415
<b>Årets resultat</b>		<b>25.071</b>	<b>739</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		25.071	739
		<b>25.071</b>	<b>739</b>

Joban Ejendomme ApS

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.510.265	6.023.009
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.510.265</b>	<b>6.023.009</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.510.265</b>	<b>6.023.009</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.099
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		87.500	77.843
Periodeafgrænsningsposter		0	8.635
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.500</b>	<b>92.577</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>87.500</b>	<b>92.577</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.597.765</b>	<b>6.115.586</b>

Joban Ejendomme ApS

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	186.088	161.016
<b>Egenkapital</b>		<b>311.088</b>	<b>286.016</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.794.040	2.879.855
Gæld til banker		2.387.184	2.421.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.181.224</b>	<b>5.301.420</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		135.900	88.000
Gæld til banker		393.869	298.012
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.531	3.031
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.279	6.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		317.285	31.156
Selskabsskat		26.636	15.415
Anden gæld		181.953	86.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.105.453</b>	<b>528.150</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.286.677</b>	<b>5.829.570</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.597.765</b>	<b>6.115.586</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	8.558	1.156
Andre finansielle omkostninger	218.777	205.116
	<b>227.335</b>	<b>206.272</b>

### 2. Skat af årets resultat

Beregnet selskabsskat	26.636	15.415
	<b>26.636</b>	<b>15.415</b>

### 3. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 4. Overført resultat

Saldo primo	161.017	160.277
Årets tilgang	25.071	739
<b>Saldo ultimo</b>	<b>186.088</b>	<b>161.016</b>

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.794.040	85.900	2.030.200
Gæld til pengeinstitutter	2.387.184	50.000	2.000.000
	<b>5.181.224</b>	<b>135.900</b>	<b>4.030.200</b>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Joban Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.880, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt t.kr. 3.977.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 955, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt t.kr. 2.472. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til Alm Brand Bank.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.200, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt t.kr. 2.196. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

Selskabet har afgivet kaution vedrørende EDC Vejle ApS, EDC Fredericia ApS, EDC Kolding ApS og Joban Invest ApS's gæld til Jyske Bank.