

J. S. Metal Ejendomme ApS
Erhvervsparken 2, Ølholm, 7160 Tørring

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 30 19 69 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2016..

Steen Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for J. S. Metal Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 30. maj 2016

Direktion

Steen Holm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i J. S. Metal Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J. S. Metal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 - 31. december 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tørring, den 30. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Jan Kristensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

J. S. Metal Ejendomme ApS
Erhvervsparken 2
Ølholm
7160 Tørring

Telefon: 75805656

CVR-nr.: 30 19 69 10

Stiftet: 1. januar 2007

Hjemsted: Hedensted Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Steen Holm

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Bankforbindelse

Middelfart Sparekasse, Uldum

Modervirksomhed

J. S. Metal Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 558.317 kr. mod 551.065 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 471.686 kr. mod 221.891 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabets drift for det kommende regnskabsår vil udvise et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. S. Metal Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på 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 af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 J. S. Metal Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	558.317	551.065
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-111.654	-111.654
Driftsresultat	446.663	439.411
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.093	24.791
1 Øvrige finansielle omkostninger	-154.864	-158.342
Resultat før skat	321.892	305.860
2 Skat af årets resultat	149.794	-83.969
Årets resultat	471.686	221.891
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	471.686	221.891
Disponeret i alt	471.686	221.891

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3 Grunde og bygninger		5.191.684	5.303.338
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.191.684</u>	<u>5.303.338</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.191.684</u>	<u>5.303.338</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.644.858	1.330.469
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>9.919</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.644.858</u>	<u>1.340.388</u>
Likvide beholdninger		<u>2.048</u>	<u>1.423</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.646.906</u>	<u>1.341.811</u>
Aktiver i alt		<u>6.838.590</u>	<u>6.645.149</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	145.438	145.438
5	Overført resultat	925.072	453.386
	Egenkapital i alt	<u>1.070.510</u>	<u>598.824</u>
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	232.800	432.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>232.800</u>	<u>432.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.386.800	2.575.685
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.386.800</u>	<u>2.575.685</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	188.885	184.616
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.829.761	2.774.275
8	Selskabsskat	49.406	0
	Anden gæld	72.928	72.249
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.148.480</u>	<u>3.038.640</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.535.280</u>	<u>5.614.325</u>
	Passiver i alt	<u>6.838.590</u>	<u>6.645.149</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	55.486	53.465
Andre finansielle omkostninger	99.378	104.877
	<u>154.864</u>	<u>158.342</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	49.406	47.569
Årets regulering af udskudt skat	-199.200	36.400
	<u>-149.794</u>	<u>83.969</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	6.194.919	6.194.919
Kostpris ultimo	<u>6.194.919</u>	<u>6.194.919</u>
Af- og nedskrivninger primo	-891.581	-779.927
Årets afskrivninger	-111.654	-111.654
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.003.235</u>	<u>-891.581</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.191.684</u>	<u>5.303.338</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	5.650.000	5.650.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	145.438	145.438
	<u>145.438</u>	<u>145.438</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	453.386	231.495
Årets overførte overskud eller underskud	471.686	221.891
	<u>925.072</u>	<u>453.386</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	432.000	395.600
Udskudt skat af årets resultat	<u>-199.200</u>	<u>36.400</u>
	<u>232.800</u>	<u>432.000</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	188.885	0	2.575.685	2.760.301
	<u>188.885</u>	<u>0</u>	<u>2.575.685</u>	<u>2.760.301</u>

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Selskabsskat		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	49.406	47.569
Overført til moderselskab	<u>0</u>	<u>-47.569</u>
	<u>49.406</u>	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.576 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.192 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**10. Eventualposter
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. S. Metal Holding ApS, CVR-nr. 30 07 14 84 som administrationsselskab 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.

Noter

10. Eventualposter (fortsat) **Sambeskatning (fortsat)**

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.