

ÅRSRAPPORT 2015

J/E Ejendomme ApS

Solsvinget 14
8700 Horsens

CVR nr. 30206916

Indsender:

Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Dirigent

Erik Kristensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

J/E Ejendomme ApS
Solsvinget 14
8700 Horsens

Email: ek@cbg.dk

CVR-nr.: 30206916
Stiftelsesdato: 23. januar 2007
Hjemsted: Horsens Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Erik Kristensen

Revision

Revisionshuset
Svend Erik Bøytler Rahbek
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
Vestergade 19
8723 Løsning

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
31. maj 2016, på selskabet adresse.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for J/E Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. maj 2016

Direktion:

Erik Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i J/E Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J/E Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Løsning, den 21. maj 2016

Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J/E Ejendomme ApS 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter incl. betaling for lys og varme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
-----------------------------------------	----------

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Anvendt regnskabspraksis

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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste/-tab	441.366	423.163
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-79.115	-79.115
Resultat før finansielle poster	362.251	344.048
Andre finansielle indtægter	53.242	53.771
Øvrige finansielle omkostninger	-309.487	-308.302
Ordinært resultat før skat	106.006	89.517
Andre skatter	-5.924	0
ÅRETS RESULTAT	100.082	89.517
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	100.082	89.517
Disponeret i alt	100.082	89.517

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.448.516	7.517.819
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	150.608	160.420
Materielle anlægsaktiver i alt	7.599.124	7.678.239
Anlægsaktiver i alt	7.599.124	7.678.239
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	45.000	45.000
Tilgodehavender i alt	45.000	45.000
Likvide beholdninger	264	165
Likvide beholdninger i alt	264	165
Omsætningsaktiver i alt	45.264	45.165
AKTIVER I ALT	7.644.388	7.723.404

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.908.163	-2.008.245
Egenkapital i alt	-1.783.163	-1.883.245
GÆLDSFORPLIGTELSE		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.074.830	6.080.706
Kreditinstitutter i øvrigt	2.778.606	2.964.559
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.853.436	9.045.265
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	57.811	54.009
Kreditinstitutter i øvrigt	0	341
Anden gæld	516.304	507.034
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	574.115	561.384
Gældsforpligtelser i alt	9.427.551	9.606.649
PASSIVER I ALT	7.644.388	7.723.404
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualposter		
6. Medarbejderforhold		

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	8.053.831	239.792
Anskaffelsessum, ultimo	8.053.831	239.792
 Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-536.012	-79.372
Årets af- og nedskrivninger	-69.303	-9.812
Af- og nedskrivninger, ultimo	-605.315	-89.184
 Bogført værdi, ultimo	7.448.516	150.608

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
2. EGENKAPITAL			
Saldo, primo	125.000	-2.008.245	-1.883.245
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	100.082	100.082
Bogført værdi, ultimo	125.000	-1.908.163	-1.783.163

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

	2015	2014
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.013.504	5.234.872
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 6.132.641, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 7.448.516.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 2.350.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.		
Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		
5. Eventualposter		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
6. Medarbejderforhold		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

Erik Kallehave Kristensen

Direktør

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2016 kl.: 20:06:16



Sve. E. Bøytler Rahbek

Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2016 kl.: 09:11:57



Erik Kallehave Kristensen

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2016 kl.: 10:01:27



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forsejlet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter