

## Årsrapport for 2015/16

1. juli 2015 - 30. juni 2016

8. regnskabsår

### Jan Holsko Ejendomsudlejning ApS

Industrivej 8  
9440 Aabybro

CVR-nr. 31 18 60 48

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. oktober 2016

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Jan Holsko



# Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Jan Holsko Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 17. oktober 2016

**Direktion**

Jan Holsko

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i Jan Holsko Ejendomsudlejning ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jan Holsko Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Aabybro, den 17. oktober 2016

#### Revisor Team Nord

Registreret Revisionsaktieselskab  
cvr.nr. 27 22 65 66

Carl Sivesgaard  
Registreret revisor

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Jan Holsko Ejendomsudlejning ApS  
Industrivej 8  
9440 Aabybro

CVR-nr.: 31 18 60 48  
Stiftet: 23. januar 2008  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Jan Holsko

**Revisor** Revisor Team Nord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Industrivej 10  
9440 Aabybro

**Pengeinstitut** Spar Nord Bank

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter investering i og udlejning af fast ejendom. Herudover drives i mindre omfang håndværkervirksomhed.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## **Den forventede udvikling**

Der er fornuftig udlejning i alle ejendomme, og vi forventer et positivt resultat i det kommende år.

Vores bankforbindelse forventes at stille uændrede kreditfaciliteter til rådighed.

Vi vil således fortsætte driften uændret.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jan Holsko Ejendomsudlejning ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger til vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger indeholder andre driftsmiddelomkostninger samt administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter og øvrige låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

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 nedsettelse af eget skattemæssigt overskud.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

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 afskrivninger.

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.

### Varebeholdning

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde, baseret på vurdering af arbejdernes færdiggørelsesgrad (produktionsmetoden). Færdiggørelsesgraden opgøres ved en konkret vurdering af hvert enkelt arbejdes stade. Modtagne betalinger ved acontofakturering er fratrukket i posten.

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **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 af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld.

Gæld til tilknyttede virksomheder måles til pålydende værdi. Gælden forrentes på markedsvilkår.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.277.424</b>	<b>1.695.504</b>
Personaleomkostninger	1	417.532	723.598
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		191.740	343.740
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>668.152</b>	<b>628.166</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		8.500	8.146
Andre finansielle indtægter		53.075	1
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		280.082	265.239
Andre finansielle omkostninger		257.647	319.719
<b>Resultat før skat</b>		<b>191.999</b>	<b>51.354</b>
Skat af årets resultat	2	38.733	-62.690
<b>Årets resultat</b>		<b>153.266</b>	<b>114.044</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-1.666.809	-1.780.853
Årets resultat		153.266	114.044
<b>Til disposition</b>		<b>-1.513.543</b>	<b>-1.666.809</b>
Overført til næste år		-1.513.543	-1.666.809
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-1.513.543</b>	<b>-1.666.809</b>

## Balance 30. juni

---

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		14.455.581	13.947.861
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>5.834</u>	<u>25.004</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.461.415</u></b>	<b><u>13.972.865</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.461.415</u></b>	<b><u>13.972.865</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		<u>20.000</u>	<u>24.275</u>
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b><u>20.000</u></b>	<b><u>24.275</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	55.496
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		217.259	208.759
Udskudt skatteaktiv		394.329	467.969
Andre tilgodehavender		6.970	40.484
Periodeafgrænsningsposter		<u>28.815</u>	<u>26.737</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>647.373</u></b>	<b><u>799.446</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.089.348</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>667.373</u></b>	<b><u>2.913.069</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>15.128.788</u></b>	<b><u>16.885.934</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		6.250	6.250
Overført resultat		-1.513.543	-1.666.809
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>-1.382.293</b>	<b>-1.535.559</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		5.850.961	6.158.929
Kortfristet del af langfristet gæld		-309.578	-307.967
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>5.541.383</b>	<b>5.850.962</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		309.578	307.967
Kreditinstitutter i øvrigt		3.149.548	5.098.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.722	42.365
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.145.045	6.899.870
Anden gæld		292.804	221.780
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.969.698</b>	<b>12.570.530</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.511.081</b>	<b>18.421.492</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.128.788</b>	<b>16.885.934</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

---

1	Personaleomkostninger	2015/16 kr.	2014/15 kr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	376.040	650.984
	Pensionsforpligtelse til øvrige ansatte	29.446	51.408
	Andre udgifter til social sikring	12.046	21.206
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>417.532</b>	<b>723.598</b>

2	Skat af årets resultat	2015/16 kr.	2014/15 kr.
	Udskudt skat af årets resultat	38.733	-62.690
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>38.733</b>	<b>-62.690</b>

3	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo	125.000	6.250	-1.666.809	-1.535.559
	Årets resultat	0	0	153.266	153.266
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>6.250</b>	<b>-1.513.543</b>	<b>-1.382.293</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 4.286.710

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.850.961 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 14.455.581.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 1.850.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er også stillet til sikkerhed for et søsterselskabs gæld til pengeinstitut.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber i koncernen.