

JES KNUDSEN EJENDOMME ApS

Lille Borgergade 16, kl
9400 Nørresundby

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2016

Jes Winther Knudsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JES KNUDSEN EJENDOMME ApS
Lille Borgergade 16, kl
9400 Nørresundby

CVR-nr: 31265266
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Revisionsfirmaet Peter Kristensen
Digtervejen 9
9200 Aalborg SV
DK Danmark

CVR-nr: 71698319
P-enhed: 1003922355

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Jes Knudsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31/05/2016

Direktion

Jes Winther Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JES KNUDSEN EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JES KNUDSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aalborg, 31/05/2016

Peter Kristensen
registreret revisor
Revisionsfirmaet Peter Kristensen
CVR: 71698319

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er køb og salg af fast ejendom for egen regning samt byggerivirksomhed vedrørende renovering og nybyggeri af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 23.797 og selskabets balance ultimo udviser en egenkapital på kr. 1.646.064

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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.

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

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 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste/-tab

Selskabet har valgt at sammendrage huslejeindtægterne og eksterne omkostninger, jf. årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under a 'conto skatteordningen mv.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af udlejningsejendomme måles ved hjælp af afkastmodel med forrentning af investeringen på mellem 5% og 8% afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 a conto skatter. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, fx 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inde for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, 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 næste års skattesats.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld der direkte er tilknyttet investeringsejendomme måles til dagsværdi. Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		167.995	379.784
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		148.540	183.782
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-210	0
Andre finansielle indtægter	1	91.041	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-344.420	-188.532
Ordinært resultat før skat		62.946	375.034
Skat af årets resultat	3	-39.149	-48.711
Årets resultat		23.797	326.323
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		23.797	
I alt		23.797	

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		1.057.908	7.557.907
Materielle anlægsaktiver i alt		1.057.908	7.557.907
Anlægsaktiver i alt		1.057.908	7.557.907
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.343.356	0
Andre tilgodehavender		55.100	0
Tilgodehavender i alt		1.398.456	0
Likvide beholdninger		119.888	0
Omsætningsaktiver i alt		1.518.344	0
Aktiver i alt		2.576.252	7.557.907

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.521.064	1.497.267
Egenkapital i alt		1.646.064	1.622.267
Hensættelse til udskudt skat		0	380.927
Hensatte forpligtelser i alt		0	380.927
Gæld til realkreditinstitutter		496.210	4.609.217
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	496.210	4.609.217
Gæld til banker		427	285.450
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	445.392
Skyldig selskabsskat		420.076	43.904
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.475	170.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		433.978	945.496
Gældsforpligtelser i alt		930.188	5.554.713
Passiver i alt		2.576.252	7.557.907

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.497.267	1.622.267
Årets resultat	0	23.797	23.797
Egenkapital, ultimo	125.000	1.521.064	1.646.064

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	8.891	0
Andre finansielle indtægter	82.150	0
	91.041	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	19.885
Andre finansielle omkostninger	344.420	168.647
	344.420	188.532

3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	420.076	43.904
Regulering af udskudt skat	- 380.927	4.807
	39.149	48.711

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	496.210	4.609.217
Langfristet del	496.210	4.609.217
Indenfor et år	0	0
	496.210	4.609.217

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jes Knudsen Holding ApS, som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatten eller kildeskatter mv. vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 496, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 850.

Indestående i pengeinstitut, t.kr. 100 er pantsat til alt mellemværende i Byggemand-Knudsen ApS og Jes Knudsen Holding ApS.