
Joch Ejendomme ApS

Huginsvej 11, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 31 27 68 53

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/9 2016

Henrik Lusty
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------------|----|
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 5 |
| Balance 30. juni | 6 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |
| Regnskabspraksis | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Joch Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 19. september 2016

Direktion

Henrik Lusty

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Joch Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Joch Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Slagelse, den 19. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor

Jeanne Kubel
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Joch Ejendomme ApS
Huginsvej 11
4100 Ringsted

CVR-nr.: 31 27 68 53
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Ringsted

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter investering i udlejningsejendom.

Direktion

Henrik Lusty

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 761.700 | 885.617 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 761.700 | 885.617 |
| Finansielle indtægter | 1 | 10.876 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -391.068 | -427.981 |
| Resultat før skat | | 381.508 | 457.636 |
| Skat af årets resultat | 3 | -83.411 | -107.957 |
| Årets resultat | | 298.097 | 349.679 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 298.097 | 349.679 |
| | | 298.097 | 349.679 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Selskabsskat | | 19.718 | 0 |
| Tilgodehavender | | 19.718 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 2.874 | 3.655 |
| Omsætningsaktiver | | 22.592 | 3.655 |
| Aktiver | | 16.022.592 | 16.003.655 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 2.615.551 | 2.317.454 |
| Egenkapital | 5 | 3.115.551 | 2.817.454 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.313.515 | 2.210.386 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.313.515 | 2.210.386 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.501.990 | 6.848.550 |
| Langfristet gæld | 6 | 6.501.990 | 6.848.550 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 344.444 | 350.868 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.649.365 | 3.553.667 |
| Selskabsskat | | 0 | 107.957 |
| Anden gæld | | 97.727 | 114.773 |
| Kortfristet gæld | | 4.091.536 | 4.127.265 |
| Gældsforpligtelser | | 10.593.526 | 10.975.815 |
| Passiver | | 16.022.592 | 16.003.655 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015/16</u> DKK | <u>2014/15</u> DKK |
|---|-----------------------|-----------------------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver | 10.876 | 0 |
| | <u>10.876</u> | <u>0</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 227.388 | 236.474 |
| Andre finansielle omkostninger | 163.680 | 191.507 |
| | <u>391.068</u> | <u>427.981</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -19.718 | 107.957 |
| Årets udskudte skat | 103.129 | 0 |
| | <u>83.411</u> | <u>107.957</u> |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme DKK |
| Kostpris 1. juli | | <u>13.242.070</u> |
| Kostpris 30. juni | | <u>13.242.070</u> |
| Værdireguleringer 1. juli | | <u>2.757.930</u> |
| Værdireguleringer 30. juni | | <u>2.757.930</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | | <u>16.000.000</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. juli | 500.000 | 2.317.454 | 2.817.454 |
| Årets resultat | 0 | 298.097 | 298.097 |
| Egenkapital 30. juni | 500.000 | 2.615.551 | 3.115.551 |

6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 5.134.996 | 5.445.078 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.366.994 | 1.403.472 |
| Langfristet del | 6.501.990 | 6.848.550 |
| Inden for 1 år | 344.444 | 350.868 |
| | 6.846.434 | 7.199.418 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på | <u>16.000.000</u> | <u>16.000.000</u> |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for søsterselskabet P. Schmidt Ringsted A/S' mellemværende med bankforbindelse:: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af | <u>16.000.000</u> | <u>16.000.000</u> |

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for søsterselskabet P. Schmidt Ringsted A/S' mellemværende med bankforbindelse:

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Som følge af spaltningen af P. Schmidt Ringsted A/S pr. 1. juli 2009 hæfter Joch Ejendomme ApS for de samlede forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højest med beløb svarende til den tilførte nettoværdi.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet P. Schmidt Ringsted A/S' mellemværende med bankforbindelse.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Joch Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af afkastbaserede modeller.

Dagsværdien er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6,5 %, baseret på aktuel leje med tillæg af tomgangsleje.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar, men er baseret på ledelsens vurdering af aktuel handelsværdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsyn-

Regnskabspraksis

ligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.