
Joch Ejendomme ApS

Huginsvej 11, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 31 27 68 53

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/10 2018

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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 26. oktober 2018

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 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Slagelse, den 26. oktober 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Jeanne Kubel
statsautoriseret revisor
mne33804

Selskabsoplysninger

Selskabet

Joch Ejendomme ApS
Huginsvej 11
4100 Ringsted

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

Direktion

Henrik Lusty

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		924.751	902.365
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.000.000	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.924.751	902.365
Finansielle omkostninger	3	-437.388	-392.611
Resultat før skat		2.487.363	509.754
Skat af årets resultat	4	-547.219	-112.125
Årets resultat		1.940.144	397.629

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.940.144	397.629
		1.940.144	397.629

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme		18.000.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver		18.000.000	16.000.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		849.659	0
Finansielle anlægsaktiver		849.659	0
Anlægsaktiver		18.849.659	16.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		98.924	0
Tilgodehavender		98.924	0
Likvide beholdninger		0	2.082
Omsætningsaktiver		98.924	2.082
Aktiver		18.948.583	16.002.082

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.953.324	3.013.180
Egenkapital		5.453.324	3.513.180
Hensættelse til udskudt skat		2.961.616	2.417.566
Hensatte forpligtelser		2.961.616	2.417.566
Gæld til realkreditinstitutter		8.243.129	6.157.905
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.612.396	0
Langfristet gæld	5	9.855.525	6.157.905
Gæld til realkreditinstitutter	5	463.094	344.325
Kreditinstitutter		104.688	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	4.534	3.440.451
Selskabsskat		3.168	8.074
Anden gæld		102.634	120.581
Kortfristet gæld		678.118	3.913.431
Gældsforpligtelser		10.533.643	10.071.336
Passiver		18.948.583	16.002.082
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	500.000	3.013.180	3.513.180
Årets resultat	0	1.940.144	1.940.144
Egenkapital 30. juni	500.000	4.953.324	5.453.324

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et afkastkrav på 8%. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfaringstal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav, og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendommen. Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen, samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i udlejningsejendom.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	192.668	230.724
Andre finansielle omkostninger	244.720	161.887
	437.388	392.611
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.168	8.074
Årets udskudte skat	544.051	104.051
	547.219	112.125
5 Langfristet gæld		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	6.490.303	4.780.605
	6.490.303	4.780.605

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HL Holding Ringsted A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens 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.

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Joch Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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 sandsynligvis 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.