

Jysk Hermes ApS

Hjemstedsadresse: Stolelyngen 10, 3450 Allerød

CVR-nummer 32 82 60 08

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2019

Marianne Nørremark Gram-Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jysk Hermes ApS Stolelyngen 10 3450 Allerød Hjemstedskommune: Allerød
Bestyrelsen	Marianne Nørremark Gram-Nielsen
Direktion	Jonas Nørremark Gram-Nielsen
Stiftelsesdato	05.03.2010
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været anlægsinvestering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Jysk Hermes ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 4. juni 2019

Direktion

Jonas Nørremark Gram-Nielsen

Bestyrelsen

Marianne Nørremark Gram-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jysk Hermes ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk Hermes ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisors 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.

Bagsværd, den 4. juni 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Bagsværd Hovedgade 141, 2880 Bagsværd - CVR nummer 33 24 17 63

Peter K. Gøbel
statsautoriseret revisor
mne9319

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jysk Hermes ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år for indregning og måling af ejendomme, fra dagsværdi til kostpris med opskrivning samt afskrivninger. Det er ledelsens vurdering at denne praksis giver et mere retvisende billede.

Følgende balanceposter er ændret; egenkapitalen pr. 01.01.2017 er reduceret med t.kr. 515, mens grunde og bygninger er reduceret med t.kr. 660. Herudover er hensættelse til udskudt skat mindsket med t.kr. 145. Resultatopgørelsen for 2017 og 2018 er påvirket med afskrivninger på t.kr. 92 og dermed er årets resultat reduceret med t.kr. 92.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgåede ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Jysk Frigg ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Opskrivningen af ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Opskrivninger føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, forsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	40 - 50 år	Forventet scrapværdi	50 - 60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Jysk Frigg ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 22%.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Selskabets "deposita, langfristede gældsforpligtelser" er depositum fra lejer som er optaget som langfristet gæld. Det forventes at lejemålet udlejes straks efter en eventuel fraflytning. Hvorfor det optages som langfristede gæld.

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	841.149	867.808
1 Personaleomkostninger	414.599	493.470
4 Afskrivninger	234.106	241.706
Resultat af primær drift	192.444	132.632
2 Finansielle omkostninger	278.319	307.475
Resultat før skat	-21.053	-174.843
3 Skat af årets resultat	-14.657	-20.488
Årets resultat	-6.396	-154.355
Resultatdisponering:		
Overført til reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-8.326	-3.331
Overført til overført resultat	1.930	-151.024
Disponeret	-6.396	-154.355

Balance 31. december

Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	11.500.000	10.455.874
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	258.561	400.697
4 Materielle anlægsaktiver	11.758.561	10.856.571
Anlægsaktiver	11.758.561	10.856.571
Tilgodehavende selskabsskat	0	233.134
Tilgodehavender	0	233.134
Likvide beholdninger	490	12.338
Omsætningsaktiver	490	245.472
Aktiver i alt	11.759.051	11.102.043

Balance 31. december

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	1.244.173	366.344
Overført resultat	-709.434	-711.364
5 Egenkapital	614.739	-265.020
Hensættelse til udskudt skat	653.890	651.740
Hensatte forpligtelser	653.890	651.740
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	303.535	303.535
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	7.782.248	8.310.043
Langfristet gæld	8.085.783	8.613.578
6 Kreditinstitutter i øvrigt	531.103	609.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.000	188.684
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.449.487	890.825
Gæld til selskabsdeltager	0	101.784
Anden gæld	324.049	310.478
Kortfristet gæld	2.404.639	2.101.745
Gæld i alt	10.490.422	10.715.323
Passiver i alt	11.759.051	11.102.043
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	304.838	364.649
Pensioner	100.000	120.000
Andre omkostninger til social sikring	9.761	8.821
Personaleomkostninger i alt	414.599	493.470
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.561	27.265
Renteomkostninger i øvrigt	253.758	280.210
	278.319	307.475
3 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	0	-95.788
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-14.657	75.300
	-14.657	-20.488

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. januar	10.582.429	897.850
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>10.582.429</u>	<u>897.850</u>
Opskrivninger 1. januar	533.718	0
Årets værdiregulering	1.136.096	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.669.814</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	660.273	497.153
Årets afskrivninger	91.970	142.136
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>752.243</u>	<u>639.289</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.500.000</u>	<u>258.561</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.595.093</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>9.904.907</u>	<u>258.561</u>
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	<u>12.200.000</u>	

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	80.000	400.300	-230.307
Ændret regnskabspraksis	0	-33.956	-481.057
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets opskrivning	0	886.155	0
Årets resultat	0	-8.326	1.930
Egenkapital 31. december	80.000	1.244.173	-709.434

2018

2017

6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	5.657.836	6.353.535
Forfald efter 1-5 år	2.124.412	1.956.508
Forfald inden 1 år	531.103	609.974
	8.313.351	8.920.017

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 8.058 med pant i andre anlæg, driftsmateriel og inventar til bogført værdi t.kr. 10.622.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jysk Frigg ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jonas Nørremark Gram-Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-617143978478
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2019 kl.: 01:29:07
Underskrevet med NemID

Marianne Nørremark Gram-Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-764833640566
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2019 kl.: 14:57:45
Underskrevet med NemID

Marianne Nørremark Gram-Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-764833640566
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2019 kl.: 15:02:01
Underskrevet med NemID

Peter Korsgaard Gøbel

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-056494055079
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2019 kl.: 15:06:45
Underskrevet med NemID

Niels Borum Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2019 kl.: 15:20:53
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 0853486wHZw23453569