

**JOS Ejendomme ApS**  
**Rudbæksbanke 25, Strib, 5500 Middelfart**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2015**

---

**CVR-nr. 32 93 20 37**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2016.

---

Søren Ostenfeldt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JOS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnsket et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 19. april 2016

### **Direktion**

Jytte Ostenfeldt

Søren Ostenfeldt

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i JOS Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JOS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 - 31. december 2015 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.

Kolding, den 19. april 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

JOS Ejendomme ApS  
Rudbæksbanke 25  
Strib  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 32 93 20 37  
Stiftet: 17. maj 2010  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
6. regnskabsår

### Direktion

Jytte Ostenfeldt, Rudbæksbanke 25, 5500 Middelfart  
Søren Ostenfeldt, Rudbæksbanke 25, 5500 Middelfart

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

### Modervirksomhed

Jytte og Søren Ostenfeldt A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at købe, sælge og udleje og bebygge fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JOS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JOS Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>717.675</b>	<b>848.994</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-337.477	-470.277
<b>Driftsresultat</b>	<b>380.198</b>	<b>378.717</b>
Finansielle indtægter	1.748	3.706
1 Finansielle omkostninger	-750.514	-691.089
<b>Resultat før skat</b>	<b>-368.568</b>	<b>-308.666</b>
2 Skat af årets resultat	81.177	63.584
<b>Årets resultat</b>	<b>-287.391</b>	<b>-245.082</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-287.391	-245.082
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-287.391</b>	<b>-245.082</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	17.469.628	25.775.098
4	Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>10.657.176</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.126.804</u>	<u>25.775.098</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.126.804</u></b>	<b><u>25.775.098</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udsudte skatteaktiver	364.000	290.000
5	Tilgodehavende selskabsskat	7.177	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>15.810</u>	<u>21.507</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>386.987</u>	<u>311.507</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.448.420</u>	<u>1.057.930</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.835.407</u></b>	<b><u>1.369.437</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.962.211</u></b>	<b><u>27.144.535</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Anpartskapital	80.000	80.000
7	Overført resultat	8.428.001	8.715.392
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.508.001</u></b>	<b><u>8.795.392</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.032.437	17.942.139
	Selskabsskat	0	38.416
	Anden gæld	421.773	368.588
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.454.210</u>	<u>18.349.143</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.454.210</u></b>	<b><u>18.349.143</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>33.962.211</u></b>	 <b><u>27.144.535</u></b>
 <b>8 Eventualposter</b>			
<b>9 Nærtstående parter</b>			

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	726.105	691.089
Andre renteomkostninger	24.409	0
	<b><u>750.514</u></b>	<b><u>691.089</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	-7.177	38.416
Årets regulering af udskudt skat	-74.000	-102.000
	<b><u>-81.177</u></b>	<b><u>-63.584</u></b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	27.095.979	26.660.911
Tilgang i årets løb	0	435.068
Overførsler	-8.466.475	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>18.629.504</u></b>	<b><u>27.095.979</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.320.881	-850.604
Årets af-/nedskrivninger	-337.477	-470.277
Overførsler	498.482	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-1.159.876</u></b>	<b><u>-1.320.881</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>17.469.628</u></b>	<b><u>25.775.098</u></b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	2.689.183	0
Overførsler	7.967.993	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.657.176</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>10.657.176</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Tilgodehavende selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo	-38.416	29.243
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>38.416</u>	<u>-29.243</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>7.177</u>	<u>-38.416</u>
	<b><u>7.177</u></b>	<b><u>-38.416</u></b>
<b>6. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	8.715.392	8.960.474
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-287.391</u>	<u>-245.082</u>
	<b><u>8.428.001</u></b>	<b><u>8.715.392</u></b>

**8. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jytte og Søren Ostenfeldt A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 235 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 466 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## **Noter**

---

### **9. Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jytte og Søren Ostenfeldt A/S, Rudbæksbanke 25, 5500 Middelfart