

REVISIONS FIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB


JES Bolig ApS

Hammer Bakker 2
4700 Næstved

CVR-nr. 34223882

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2016


Sine Colstrup Christiansen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for JES Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17. maj 2016

Direktion

Sine Colstrup Christiansen

Jens Erik Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JES Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JES Bolig 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 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 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.

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 2015 - 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.

Svendborg, den 17. maj 2016

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JES Bolig ApS Hammer Bakker 2 4700 Næstved
CVR-nr.	34223882
Stiftelsesdato	5. februar 2012
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015 4. regnskabsår
Direktion	Sine Colstrup Christiansen Jens Erik Hansen
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, købe og sælge fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 128.293 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 4.563.230 kr. og en egenkapital på 1.048.756 kr.

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi jf. årsregnskabslovens § 36. Der er ved indregningen pr. 31. december 2015 anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 7 %.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for JES Bolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		236.789	442.189
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		88.628	0
Driftsresultat		<u>325.417</u>	<u>442.189</u>
Finansielle indtægter	1	3.372	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-184.805</u>	<u>-210.168</u>
Resultat før skat		<u>143.984</u>	<u>232.021</u>
Skat af årets resultat	3	<u>-15.691</u>	<u>-44.662</u>
Årets resultat		<u>128.293</u>	<u>187.359</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>128.293</u>	<u>187.359</u>
		<u>128.293</u>	<u>187.359</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	4.525.000	4.436.372
Materielle anlægsaktiver		<u>4.525.000</u>	<u>4.436.372</u>
Anlægsaktiver		<u>4.525.000</u>	<u>4.436.372</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.922	89.997
Andre tilgodehavender		0	26.250
Tilgodehavender		<u>37.922</u>	<u>116.247</u>
Likvide beholdninger		<u>308</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>38.230</u>	<u>116.247</u>
Aktiver		<u>4.563.230</u>	<u>4.552.619</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	6	968.756	840.463
Egenkapital		1.048.756	920.463
Hensættelser til udskudt skat		286.009	286.283
Hensatte forpligtelser		286.009	286.283
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.983.698	2.022.740
Anden gæld		72.800	67.800
Langfristede gældsforpligtelser		2.056.498	2.090.540
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		42.434	37.962
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	32.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.000	6.564
Gæld til tilknyttede virksomheder		670.343	459.726
Selskabsskat		15.965	56.845
Anden gæld		400.225	661.615
Kortfristede gældsforpligtelser		1.171.967	1.255.333
Gældsforpligtelser		3.228.465	3.345.874
Passiver		4.563.230	4.552.619
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2015	2014
1. Renter tilknyttede selskaber		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.372	0
	<u>3.372</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	17.322
Andre finansielle omkostninger	184.805	192.845
	<u>184.805</u>	<u>210.167</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	-274	-12.183
Selskabsskat	15.965	56.845
	<u>15.691</u>	<u>44.662</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.211.098	3.211.334
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	6.689
Afgang i årets løb	0	-6.925
Kostpris ultimo	<u>3.211.098</u>	<u>3.211.098</u>
Dagsværdireguleringer primo	1.225.274	1.225.274
Årets reguleringer	88.628	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.313.902</u>	<u>1.225.274</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.525.000</u>	<u>4.436.372</u>
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Aktiekapitalen består af 1 stk. anpart a 80.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige aktieklasser.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	840.463	653.104
Årets tilgang	128.293	187.359
Saldo ultimo	<u>968.756</u>	<u>840.463</u>

Noter

2015

2014

7. Gæld til realkreditinstitutter

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.026.132	42.434	1.800.108
	2.026.132	42.434	1.800.108

8. Eventualforpligtelser

JES Bolig ApS er sambeskattet med modervirksomheden JES Holding ApS og søstervirksomheden JE Byg ApS. Som helejet datterselskab hæfter JES Bolig ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 303 t.kr. i Investeringselskabet Luxor A/S er afgivet pant i selskabets ejendomme beliggende Østervej 14 B, st. tv, 4700 Næstved. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 480 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 238 t.kr. i Investeringselskabet Luxor A/S er afgivet pant i selskabets ejendomme beliggende Skovvej 1, 4262 Sandvad. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 339 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 449 t.kr. i Nykredit Realkredit er afgivet pant i selskabets ejendomme beliggende Hovedgaden 4, 4700 Næstved. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 800 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 388 t.kr. i Nykredit Realkredit er afgivet pant i selskabets ejendomme beliggende Rosenvej 15, 4700 Næstved. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 953 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 332 t.kr. i Investeringselskabet Luxor A/S er afgivet pant i selskabets ejendomme beliggende Hammervej 6, 4700 Næstved. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 414 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 201 t.kr. i Totalkredit er afgivet pant i selskabets ejendomme beliggende Ådrupvej 104, 4700 Næstved. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 1.004 t.kr.