


## JES Bolig ApS

Hammer Bakker 2  
4700 Næstved

CVR-nr. 34223882

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2019



---

Lars Stuckert  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

**JES Bolig ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 28. maj 2019

### **Direktion**

Sine Colstrup Christiansen  
Direktør



Jens Erik Hansen  
Direktør



JES Bolig ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JES Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JES Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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.

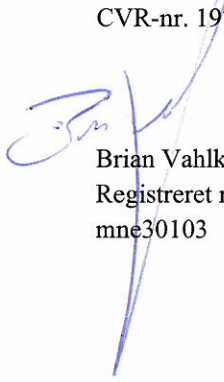
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Næstved, den 28. maj 2019

**Revisions-Centret**  
**Registreret revisionsvirksomhed**  
CVR-nr. 19723402



Brian Vahlkvist  
Registreret revisor  
mne30103

## JES Bolig ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JES Bolig ApS Hammer Bakker 2 4700 Næstved
Telefon	27 51 99 93 (jens)
E-mail	faktura@je-byg.dk
CVR-nr.	34223882
Stiftelsesdato	5. februar 2012
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Sine Colstrup Christiansen, Direktør Jens Erik Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisions-Centret Registreret revisionsvirksomhed Erantisvej 53 4700 Næstved CVR-nr.: 19723402
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje, samt købe og sælge fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -291.901, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 2.990.023, og en egenkapital på kr. 522.917.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

[Beskrivelse af væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold]

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for JES Bolig ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Andre driftsindtægter består af resultatet af udlejning af ejendommene..

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til forventet salgspris, da alle ejendommene er sat til salg.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Anden gæld

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	<b>178.690</b>	<b>182.838</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	76.930
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	-414.146	-94.985
<b>Driftsresultat</b>	<b>-235.456</b>	<b>164.783</b>
Finansielle omkostninger	-138.801	-140.755
<b>Resultat før skat</b>	<b>-374.257</b>	<b>24.028</b>
Skat af årets resultat	82.356	3.451
<b>Årets resultat</b>	<b>-291.901</b>	<b>27.479</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-291.901	27.479
<b>Resultatdisponering</b>	<b>-291.901</b>	<b>27.479</b>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1, 2	2.970.000	3.384.146
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.970.000</b>	<b>3.384.146</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.970.000</b>	<b>3.384.146</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	53.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23.401
Andre tilgodehavender		0	501
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>77.152</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.023</b>	<b>5.024</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.023</b>	<b>82.176</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.990.023</b>	<b>3.466.322</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	442.917	734.818
<b>Egenkapital</b>		<b>522.917</b>	<b>814.818</b>
Hensættelser til udskudt skat		74.562	165.674
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>74.562</b>	<b>165.674</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.569.136	1.574.933
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.569.136</b>	<b>1.574.933</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.003	45.103
Gæld til tilknyttede virksomheder		487.302	327.781
Selskabsskat		8.756	43.232
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		110.464	218.857
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		170.883	230.924
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>823.408</b>	<b>910.897</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.392.544</b>	<b>2.485.830</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.990.023</b>	<b>3.466.322</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.631.083	3.211.098
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	19.305
Afgang i årets løb	0	-599.320
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.631.083</b>	<b>2.631.083</b>
Opskrivninger primo	1.313.902	1.313.902
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.313.902</b>	<b>1.313.902</b>
Af- og nedskrivninger primo	-560.839	-465.854
Årets nedskrivninger	-414.146	-94.985
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-974.985</b>	<b>-560.839</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.970.000</b>	<b>3.384.146</b>

**2. Forudsætninger for værdiansættelse af ejendomme.**

Selskabets ledelse har besluttet at sætte alle ejendommene til salg og har derfor valgt at værdiansætte ejendommene til delvis kendte realiserede salgspriser, samt til de budsummer der er indkommet i det efterfølgende regnskabsår.

**3. Virksomhedskapital**

Årets tilgang	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

**4. Overført resultat**

Saldo primo	734.818	707.339
Årets tilgang	-291.901	27.479
<b>Saldo ultimo</b>	<b>442.917</b>	<b>734.818</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.569.136	50.000	1.250.000
	<b>1.569.136</b>	<b>50.000</b>	<b>1.250.000</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jes Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering i Investeringselskabet Luxor A/S og Nykredit Realkredit kr. 1.569.136 er der afgivet pant i selskabets ejendomme. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2018 kr. 2.970.000