

# Jysk Erhvervs & Bolig Administration Aps

Falbe Hansens Vej 3, 3. tv., 8920 Randers NV

CVR-nr. 35 83 20 33

## Årsrapport

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2020.

---

Lasse Larsen Brander  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Jysk Erhvervs & Bolig Administration Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 13. marts 2020

### Direktion

Lasse Larsen Brander

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Jysk Erhvervs & Bolig Administration Aps**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk Erhvervs & Bolig Administration Aps for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 Etiske 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.

Svendborg, den 13. marts 2020

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jysk Erhvervs & Bolig Administration Aps Falbe Hansens Vej 3, 3. tv. 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 35 83 20 33
	Stiftet: 15. april 2014
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Lasse Larsen Brander
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Dattervirksomhed</b>	JEBA Ejendomsadministration ApS, Randers

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året været administration af fast ejendom og andre serviceydelser inden for administration, bogholderi og regnskab samt anden virksomhed beslægtet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 345 t.kr. mod 212 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jysk Erhvervs & Bolig Administration Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

#### 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter og licenser afskrives over 3 år.

##### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på den enkelte kontrakt.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 Jysk Erhvervs & Bolig Administration Aps som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.600.524</b>	<b>2.137.069</b>
1 Personaleomkostninger	-2.141.979	-1.761.016
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-18.595	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>439.950</b>	<b>376.053</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	408	0
Andre finansielle indtægter	20.766	12.859
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-75.000
Øvrige finansielle omkostninger	-16.991	-40.353
<b>Resultat før skat</b>	<b>444.133</b>	<b>273.559</b>
Skat af årets resultat	-99.186	-61.536
<b>Årets resultat</b>	<b>344.947</b>	<b>212.023</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	52.094	0
Overføres til overført resultat	292.853	212.023
<b>Disponeret i alt</b>	<b>344.947</b>	<b>212.023</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	87.369	0
2 Indretning lejede lokaler	37.517	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>124.886</u>	<u>0</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	29.520	0
Andre tilgodehavender	265.000	300.000
Deposita	126.590	70.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>421.110</u>	<u>370.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>545.996</u></b>	<b><u>370.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	493.783	148.292
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	169.374
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	473.337	0
Tilgodehavende selskabsskat	4.744	0
Andre tilgodehavender	43	43
Periodeafgrænsningsposter	93.824	29.716
Tilgodehavender i alt	<u>1.065.731</u>	<u>347.425</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	88.627	101.728
Værdipapirer i alt	<u>88.627</u>	<u>101.728</u>
Likvide beholdninger	<u>1.040.173</u>	<u>1.111.204</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.194.531</u></b>	<b><u>1.560.357</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.740.527</u></b>	<b><u>1.930.357</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	1.104.280	811.426
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.154.280</u></b>	<b><u>861.426</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	48.115	27.953
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>48.115</u></b>	<b><u>27.953</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	18.930	0
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.930	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	407.871	84.167
Selskabsskat	0	52.016
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	52.272	0
Anden gæld	983.889	845.786
Periodeafgrænsningsposter	75.170	59.009
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.519.202	1.040.978
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.538.132</u></b>	<b><u>1.040.978</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.740.527</u></b>	<b><u>1.930.357</u></b>

## Noter

	2018/19	2017/18	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger og gager	1.988.697	1.607.648	
Pensioner	112.906	122.134	
Andre omkostninger til social sikring	40.376	31.234	
	<b>2.141.979</b>	<b>1.761.016</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	4	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Indretning lejede lokaler</b>	
Tilgang	99.343	44.138	
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>99.343</b>	<b>44.138</b>	
Årets afskrivninger	11.974	6.621	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b>11.974</b>	<b>6.621</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>87.369</b>	<b>37.517</b>	
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Tilgang i årets løb	29.520	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>29.520</b>	<b>0</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
JEBA Ejendomsadministration ApS, Randers	70 %	102.600	61.600
		<b>102.600</b>	<b>61.600</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. oktober 2018		50.000	50.000
		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## Noter

	30/9 2019	30/9 2018		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2018	811.427	599.403		
Årets overførte overskud eller underskud	292.853	212.023		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	52.094	0		
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-52.094	0		
	<b>1.104.280</b>	<b>811.426</b>		
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. oktober 2018	0	43.000		
Udloddet udbytte	0	-43.000		
	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 30/9 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Anden gæld	18.930	0	18.930	18.930
	<b>18.930</b>	<b>0</b>	<b>18.930</b>	<b>18.930</b>

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.

## Lasse Larsen Brander

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-875825467688  
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2020 kl.: 13:53:07  
Underskrevet med NemID

## Lasse Larsen Brander

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-875825467688  
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2020 kl.: 13:53:07  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2020 kl.: 13:56:28  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6283a5ddqQyP52749963

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](http://www.esignatur.dk).