

Jysk Ejendomsudlejning ApS

Skaldehøjvej 139
8800 Viborg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/04/2018

Henrik Sparre Laursen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Jysk Ejendomsudlejning ApS
Skaldehøjvej 139
8800 Viborg

e-mailadresse: henriksparre@hotmail.com

CVR-nr: 36734353

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th

8620 Kjellerup

DK Danmark

CVR-nr: 30905652

P-enhed: 1013665741

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017, som er 3. regnskabsår for selskabet Jysk Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vibekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om de alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Selskabets årsregnskab er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13/04/2018

Direktion

Henrik Sparre Laursen

Mikael Skrøder

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Jysk Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 4410,3, 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 om 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.

Kjellerup, 13/04/2018

Heinrich Bornhøft , mne18898
registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED
CVR: 30905652

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i køb og salg af fast ejendom, investering, udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet har ændret regnskabspraksis på grunde og bygninger. Grunde og bygninger blev tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Regnskabspraksis ændres så de nu måles til dagsværdi. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed. Dette har givet en positiv påvirkning af resultat for 2016 på t.kr. 934 og en positiv påvirkning af resultat for 2017 på t.kr. 350. Egenkapitalen ultimo for 2016 er forøget med t.kr. 926 og for 2017 med t.kr. 1.430.

Det interne regnskab er udover ovenstående praksisændring aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, samt amortisering af lån m.v. Endvidere indgår rentetillæg og -fradrag vedrørende selskabsskat.

Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen indregnes den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i den afsatte udskudte skat.

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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.

PASSIVER

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominel restgæld.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		334.518	248.503
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		334.518	248.503
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		418.840	1.176.911
Øvrige finansielle omkostninger		-184.652	-137.082
Ordinært resultat før skat		568.706	1.288.332
Skat af årets resultat		-125.066	-283.420
Årets resultat		443.640	1.004.912
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		443.640	1.004.912
I alt		443.640	1.004.912

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		9.200.000	7.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt		9.200.000	7.750.000
Anlægsaktiver i alt		9.200.000	7.750.000
Aktiver i alt		9.200.000	7.750.000

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.401.330	957.690
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		1.451.330	1.007.690
Hensættelse til udskudt skat		350.000	258.000
Hensatte forpligtelser i alt		350.000	258.000
Gæld til banker		5.687.679	4.808.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	40.875
Skyldig selskabsskat		33.066	13.420
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		191.675	162.320
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.486.250	1.450.000
Periodeafgrænsningsposter		0	8.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.398.670	6.484.310
Gældsforpligtelser i alt		7.398.670	6.484.310
Passiver i alt		9.200.000	7.750.000
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	957.690	1.007.690
Årets resultat		443.640	443.640
Egenkapital, ultimo	50.000	1.401.330	1.451.330

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en diskonteringsrente på 4,25 - 6%.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der udstedt ejerpantebreve kr. 6.217.800 med pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af pantsatte aktiver: kr. 9.200.000.