

JOSK Ejendomme ApS

Holtenevej 35
4230 Skælskør

CVR-nummer 37059862

Årsrapport

4. september 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. november 2016



Richardt Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Aktiver | 9 |
| Passiver | 10 |
| Noter | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskab

JOSK Ejendomme ApS
Holtensvej 35
4230 Skælskør

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Telefon: | 51539540 |
| Hjemstedskommune: | Næstved |
| CVR-nummer: | 37059862 |
| Regnskabsperiode: | 4. september 2015 - 30. juni 2016 |

Direktion

Richardt Sanggaard Hansen
John Olav Schmidt Kristensen

Pengeinstitut

Revisor

Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab
Havnepladsen 6
4300 Holbæk

Kontaktperson:
Henrik Brusgaard

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 4. september 2015 - 30. juni 2016 for JOSK Ejendomme ApS.

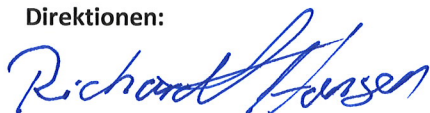
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. september 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fornetofte, 21. november 2016

Direktionen:



Richardt Sanggaard Hansen



John Olav Schmidt Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i JOSK Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for JOSK Ejendomme ApS for regnskabsåret 4. september 2015 - 30. juni 2016, 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, at 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. september 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 21. november 2016

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343


Henrik Brusgaard
Partner, registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk 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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

| | | 2015/16 |
|------|---|-----------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK |
| | Perioden 4. september - 30. juni | |
| | Bruttofortjeneste | -42.005 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -20.269 |
| | Resultat før finansielle poster | -62.274 |
| 1 | Finansielle omkostninger | -52.545 |
| | Resultat før skat | -114.818 |
| | Skat af årets resultat | 36.260 |
| | Årets resultat | -78.558 |
| | Forslag til resultatdisponering: | |
| | Overført resultat | -78.558 |
| | Resultatdisponering i alt | -78.558 |

| Note | Balance | 2015/16 DKK |
|------|---------------------------------|------------------|
| | Aktiver pr. 30. juni | |
| | Grunde og bygninger | 3.688.355 |
| | Materielle anlægsaktiver | 3.688.355 |
| | Anlægsaktiver i alt | 3.688.355 |
| | Udsudte skatteaktiver | 36.260 |
| | Tilgodehavender | 36.260 |
| | Likvide beholdninger | 4.455 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 40.715 |
| | Aktiver i alt | 3.729.069 |

| | | 2015/16 |
|------|---|------------------|
| Note | Balance | DKK |
| | Passiver pr. 30. juni | |
| | Virksomhedskapital | 99.000 |
| | Overkurs ved emission | 901.000 |
| | Overført resultat | -78.558 |
| 2 | Egenkapital i alt | 921.442 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 302.587 |
| | Kreditinstitutter | 1.269.959 |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser | 1.572.546 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 12.800 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 29.350 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 1.185.511 |
| | Anden gæld | 7.421 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.235.082 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 2.807.628 |
| | Passiver i alt | 3.729.069 |
| 4 | Hovedaktivitet | |
| 5 | Eventualforpligtelser | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |

Noter

DKK

1 Finansielle omkostninger

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Renter tilknyttede virksomheder | 19.389 |
| Andre finansielle omkostninger | 33.156 |
| Finansielle omkostninger i alt | 52.545 |

2 Egenkapital

| | Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK | Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK | Overført resultat 1.000 DKK | I alt 1.000 DKK |
|---------------------------|---|--|-----------------------------------|--------------------|
| Saldo primo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalforhøjelse | 99 | 0 | 0 | 99 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 901 | 0 | 901 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -79 | -79 |
| Egenkapital ultimo | 99 | 901 | -79 | 921 |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | |
|--|---------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 216.000 |
|--|---------|

4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Sanggaard Holding af 2008 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med TDKK 442. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 3.688.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.505, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 3.688.