

**JD Byg Ejendomme ApS**

**Vestervangen 5**

**8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 39 60 91 18**

**Årsrapport for 2018/19**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 22/01 2020

---

Rasmus Kamuk Pold Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 31. maj 2018 - 30. september 2019	9
Balance pr. 30. september 2019	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JD Byg Ejendomme ApS

Vestervangen 5

8740 Brædstrup

CVR-nr.: 39 60 91 18

Regnskabsperiode: 31. maj 2018 - 30. september 2019

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Henrik Bech Daugaard, direktør

Rasmus Kamuk Pold Hansen, direktør

### Revisor

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. maj 2018 - 30. september 2019 for JD Byg Ejendomme 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. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. maj 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 22. januar 2020

### Direktion

Henrik Bech Daugaard  
direktør

Rasmus Kamuk Pold Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i JD Byg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JD Byg Ejendomme ApS for regnskabsåret 31. maj 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Horsens, den 22. januar 2020

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18618

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fastejendom og hermed beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 152.375, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 202.375.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JD Byg Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 31. maj 2018 - 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>534.329</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(80.811)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>453.518</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(252.024)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>201.494</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(49.119)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>152.375</u></b>
Overført resultat		<u>152.375</u>
		<b><u>152.375</u></b>

**Balance pr. 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>9.306.597</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>9.306.597</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.306.597</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		86.312
Andre tilgodehavender		<u>11.034</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>97.346</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>286.762</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>384.108</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.690.705</u>

**Balance pr. 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>152.375</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>202.375</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>24.303</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>24.303</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.661.233</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>4.661.233</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	531.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.210.617
Skyldigt sambeskatningsbidrag		24.816
Anden gæld		<u>36.361</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>4.802.794</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>9.464.027</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>9.690.705</b></u>
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 31. maj 2018	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	152.375	152.375
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>152.375</b>	<b>202.375</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u>
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	135.700
Andre finansielle omkostninger	<u>116.324</u>
	<b><u>252.024</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	24.816
Årets udskudte skat	<u>24.303</u>
	<b><u>49.119</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg- ninger</b>
Kostpris 31. maj 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>9.387.408</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>9.387.408</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj 2018	0
Årets afskrivninger	<u>80.811</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>80.811</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>9.306.597</u></b>

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i det seneste år.



## Noter til årsrapporten

	<b>2019</b>
	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Hensat i året	24.303
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2019</b>	<b>24.303</b>
Materielle anlægsaktiver	28.665
Låneomkostninger	(4.362)
	<b>24.303</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	531.000	2.437.009
	<b>0</b>	<b>531.000</b>	<b>2.437.009</b>

## 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KH Finans ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 31. maj 2018 eller senere.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.192, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 9.387.