

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

JD Byg Ejendomme ApS

Vestervangen 5
8740 Brædstrup

CVR-nr. 39 60 91 18

Årsrapport for 2019/20

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/02 2021

Rasmus Kamuk Pold Hansen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	9
Balance pr. 30. september 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

JD Byg Ejendomme ApS

Vestervangen 5

8740 Brædstrup

CVR-nr.: 39 60 91 18

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Hjemsted: Horsens

Direktion

Henrik Bech Daugaard, direktør

Rasmus Kamuk Pold Hansen, direktør

Revisor

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 25. februar 2021

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 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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 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 25. februar 2021

Roesgaard

Godkendt 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 2019/20 udviser et overskud på kr. 431.844, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 634.219.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JD Byg Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 poster 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. 14.100 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		817.614	534.329
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(86.340)</u>	<u>(80.811)</u>
Resultat før finansielle poster		731.274	453.518
Finansielle omkostninger	1	<u>(177.645)</u>	<u>(252.024)</u>
Resultat før skat		553.629	201.494
Skat af årets resultat	2	<u>(121.785)</u>	<u>(49.119)</u>
Årets resultat		<u>431.844</u>	<u>152.375</u>
Overført resultat		<u>431.844</u>	<u>152.375</u>
		<u>431.844</u>	<u>152.375</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		11.780.461	9.306.597
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.780.461</u>	<u>9.306.597</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.780.461</u>	<u>9.306.597</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.039	86.312
Andre tilgodehavender		11.034	11.034
Tilgodehavender		<u>98.073</u>	<u>97.346</u>
Likvide beholdninger		<u>97.438</u>	<u>286.762</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>195.511</u>	<u>384.108</u>
Aktiver i alt		<u>11.975.972</u>	<u>9.690.705</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		584.219	152.375
Egenkapital	4	634.219	202.375
Hensættelse til udskudt skat	5	55.888	24.303
Hensatte forpligtelser i alt		55.888	24.303
Gæld til realkreditinstitutter		4.125.948	4.661.233
Skyldigt sambeskatningsbidrag		90.200	24.816
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.216.148	4.686.049
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	537.000	531.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.620	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.407.815	4.210.617
Skyldigt sambeskatningsbidrag		24.816	0
Anden gæld		72.466	36.361
Kortfristede gældsforpligtelser		7.069.717	4.777.978
Gældsforpligtelser i alt		11.285.865	9.464.027
Passiver i alt		11.975.972	9.690.705
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	152.375	202.375
Årets resultat	0	431.844	431.844
Egenkapital 30. september 2020	50.000	584.219	634.219

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	83.700	135.700
Andre finansielle omkostninger	<u>93.945</u>	<u>116.324</u>
	<u>177.645</u>	<u>252.024</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	90.200	24.816
Årets udskudte skat	<u>31.585</u>	<u>24.303</u>
	<u>121.785</u>	<u>49.119</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2019	9.387.408
Tilgang i årets løb	2.560.204
Kostpris 30. september 2020	11.947.612
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	80.811
Årets afskrivninger	86.340
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	167.151
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	11.780.461

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 de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2019	24.432	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>31.456</u>	<u>24.303</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2020	<u>55.888</u>	<u>24.303</u>
Materielle anlægsaktiver	59.805	28.665
Låneomkostninger	<u>(3.917)</u>	<u>(4.362)</u>
	<u>55.888</u>	<u>24.303</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.192.233	4.662.948	537.000	1.877.423
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>24.816</u>	<u>90.200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.217.049</u>	<u>4.753.148</u>	<u>537.000</u>	<u>1.877.423</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KH Finans ApS (Administrationsselskab) 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. 4.663, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 11.701.