

# **J.E.B.K.I A/S, Aarhus**

**Ildervej 10, 8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 41 94 51 17**

## **Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2017.

---

Åge Tang-Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for J.E.B.K.I A/S, Aarhus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 9. november 2017

### **Direktion**

Åge Tang-Andersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Cathrine Tang-Andersen

Frederik Tang-Andersen

Anne Sofie Elisabeth Tang-Andersen

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

---

### **Til kapitalejerne i J.E.B.K.I A/S, Aarhus**

Vi har opstillet årsregnskabet for J.E.B.K.I A/S, Aarhus for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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, 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 revisorerets 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.

Aarhus, den 9. november 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Erik Dahl  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	J.E.B.K.I A/S, Aarhus Ildervej 10 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 41 94 51 17
	Stiftet: 18. oktober 1958
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Cathrine Tang-Andersen Frederik Tang-Andersen Anne Sofie Elisabeth Tang-Andersen
<b>Direktion</b>	Åge Tang-Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er ejendomsadministration, finansiering og formueforvaltning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 425 t.kr. mod 316 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.649 t.kr. mod 2.038 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J.E.B.K.I A/S, Aarhus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 57 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 57 t.kr. Balancesummen formindskes med 57 t.kr., mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 57 t.kr.

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme fratrukket omkostninger vedrørende drift af ejendommene og andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **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.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

#### **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

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>425.013</b>	<b>316.036</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.047.415	2.386.207
1 Personaleomkostninger	<u>-43.467</u>	<u>-64.206</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>12.428.961</b>	<b>2.638.037</b>
Andre finansielle indtægter	0	222
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-26.354</u>	<u>-27.603</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.402.607</b>	<b>2.610.656</b>
Skat af årets resultat	<u>-2.753.552</u>	<u>-572.882</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>9.649.055</b>	<b>2.037.774</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	180.000
Overføres til overført resultat	<u>9.649.055</u>	<u>1.857.774</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.649.055</b>	<b>2.037.774</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>25.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.500.000</u></b>	<b><u>13.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	10.539	11.178
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.441</u>	<u>17.119</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.980</u>	<u>28.297</u>
	Likvide beholdninger	<u>339.171</u>	<u>345.431</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>367.151</u></b>	<b><u>373.728</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.867.151</u></b>	<b><u>13.873.728</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	20.039.541	10.390.486
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	180.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.539.541</u></b>	<b><u>11.070.486</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.557.800	1.886.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.557.800</u></b>	<b><u>1.886.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	527.270	604.428
Deposita	25.147	67.228
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>552.417</u>	<u>671.656</u>
4 Gældsforpligtelser	30.000	29.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	37.500
Selskabsskat	128.834	54.716
Anden gæld	21.059	124.370
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>217.393</u>	<u>245.586</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>769.810</u></b>	<b><u>917.242</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.867.151</u></b>	<b><u>13.873.728</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	42.000	63.225
Personaleomkostninger i øvrigt	1.467	981
	<u><b>43.467</b></u>	<u><b>64.206</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.361.634	1.361.634
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.361.634</b></u>	<u><b>1.361.634</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	12.138.366	9.738.366
Årets regulering til dagsværdi	12.000.000	2.400.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>24.138.366</b></u>	<u><b>12.138.366</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>25.500.000</b></u>	<u><b>13.500.000</b></u>
Ejendommene er vurderet på baggrund af handel med selskabets aktier i 2017.		
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	557.270	633.428
Heraf forfalder inden for 1 år	-30.000	-29.000
	<u><b>527.270</b></u>	<u><b>604.428</b></u>

**Noter**


---

			<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2017</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2016</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gæld til realkreditinstitutter	30.000	414.000	557.270	633.428
Deposita	0	0	25.147	67.228
	<hr/> <b>30.000</b> <hr/>	<hr/> <b>414.000</b> <hr/>	<hr/> <b>582.417</b> <hr/>	<hr/> <b>700.656</b> <hr/>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 557 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 16.000 t.kr.

**6. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Ingen.