

Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS

Åvej 44, 8740 Brædstrup

(CVR-nr. 45548813)

Årsrapport for 2015/16

(41. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. september 2016

K. Kruse Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Østjyds Jord- og Anlægsfinansiering 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brødstrup, den 19. september 2016

Direktion

K. Kruse Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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, om 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 vurdering 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 19. september 2016
ReviPartner, Vejle
godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27479677

Søren Kahr
statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Østjyds Jord- og Anlægsfinansiering ApS Åvej 44 8740 Brædstrup
Telefon	75 76 32 66
Telefax	75 76 31 51
CVR-nr.	45548813
Stiftelsesdato	5. april 1975
Regnskabsår	1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	K. Kruse Sørensen
Revisor	ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til investeringsejendommens forventede salgspris. Der er væsentlig usikkerhed omkring dagsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 udviser et resultat på kr. -2.599.565, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en balancesum på kr. 19.298.524, og en egenkapital på kr. 14.147.637.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har derudover valgt at anvende nedenstående regler for regnskabsklasse C:

-Indregning af kapitalandele efter indre værdis metode.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indtæftsføres i takt med lejeperioden.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		370.132	200.075
Personaleomkostninger	1	-163.602	-243.241
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-3.466.318	800.000
Dagsværdireguleringer af gæld		-16.959	37.346
Driftsresultat		-3.276.747	794.180
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	2	1.382.130	-1.124.233
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		23.000	22.000
Finansielle indtægter	3	143.048	523.129
Finansielle omkostninger	4	-2.135.699	-649.451
Resultat før skat		-3.864.268	-434.375
Skat af årets resultat	5	1.264.703	-220.048
Årets resultat		-2.599.565	-654.423
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		702.068	349.003
Overført resultat		-3.301.633	-1.003.426
		-2.599.565	-654.423

Balance 30. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.108.900	11.875.218
Materielle anlægsaktiver		5.108.900	11.875.218
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	3.438.469	2.756.270
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	2.688.408	2.500.378
Finansielle anlægsaktiver		6.126.877	5.256.648
Anlægsaktiver		11.235.777	17.131.866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.466.464	2.348.014
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		590.061	2.024.826
Tilgodehavende selskabsskat		0	8.352
Andre tilgodehavender		2.503.249	4.221.056
Udskudte skatteaktiver		1.052.200	0
Tilgodehavender		7.611.974	8.602.248
Likvide beholdninger		450.773	87
Omsætningsaktiver		8.062.747	8.602.335
Aktiver		19.298.524	25.734.201

Balance 30. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.753.716	5.051.648
Overført resultat	8	7.393.921	10.695.555
Egenkapital		14.147.637	16.747.203
Hensættelser til udskudt skat		0	210.400
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.526.735	3.634.414
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder		0	386.690
Andre hensatte forpligtelser		0	500.000
Hensatte forpligtelser		3.526.735	4.731.504
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.875.243
Langfristede gældsforpligtelser		0	1.875.243
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	75.000
Gæld til banker		462.840	1.195.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		511.312	378.933
Anden gæld		625.000	706.166
Kortfristede gældsforpligtelser		1.624.152	2.380.251
Gældsforpligtelser		1.624.152	4.255.494
Passiver		19.298.524	25.734.201
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	159.280	238.920
Andre omkostninger til social sikring	4.322	4.321
	163.602	243.241
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.107.410	-913.827
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	274.720	-210.406
	1.382.130	-1.124.233
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	143.048	523.129
	143.048	523.129
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.000	3.000
Andre finansielle omkostninger	2.133.699	646.451
	2.135.699	649.451
5. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-1.262.600	220.048
Skat vedrørende tidligere år	-2.103	0
	-1.264.703	220.048

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
Dansk Design Byg A/S	Horsens	100,00
Torvegade 3 Vejle ApS	Vejle	100,00
Nørregade 6B, Vejle ApS	Vejle	100,00
Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS	Horsens	100,00
Ejendomsselskabet Oldenborggade 4, Fredericia ApS	Horsens	51,00

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
ØØ Invest ApS	Vedbæk	50,00
FAKKS ApS under tvangsopløsning	Herning	50,00
Sønderjylland Invest K&P ApS	Sønderborg	50,00

Noter

	2016	2015
7. Virksomhedskapital		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
Saldo ultimo	1.000.000	1.000.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Overført resultat

Saldo primo	10.695.554	11.698.981
Årets tilgang	-3.301.633	-1.003.426
Saldo ultimo	7.393.921	10.695.555

9. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til investeringsejendommenes forventede salgspris. Der er væsentlig usikkerhed omkring dagsværdien.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Noter

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Den Jyske Sparekasse er deponeret ejerpantebreve nom. 3.850 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør t.kr. 5.109.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Den Jyske Sparekasse for tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Oldenborggade 4, Fredericia ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør t.kr. 560.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Den Jyske Sparekasse begrænset til kr. 8 mio. for Hotel Svanen ApS's engagement. Kautionen er sikret med ejerpantebrev kr. 5 mio. i Hotel Svanen ApS's ejendomme.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Den Jyske Sparekasse for Torvegade 3 Vejle ApS's engagement.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Handelsbanken for Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS's engagement.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Handelsbanken for Nørregade 6B, Vejle ApS's engagement.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Nykredit Bank begrænset til kr. 2 mio. for Sønderjylland Invest K&P ApS's engagement.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Den Jyske Sparekasse for Ejendomsselskabet Oldenborgsgade 4, Fredericia ApS engagement.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for DLR for Ejendomsselskabet Oldenborgsgade 4, Fredericia ApS engagement.

Anparter i Torvegade 3 Vejle ApS er pantsat til sikkerhed for engagement med Den Jyske Sparekasse.

Anparter i Nørregade 6B, Vejle ApS er pantsat til sikkerhed for engagement med Handelsbanken.