

*Jysk Erhvervsudlejning ApS  
Mylius Erichsens Vej 34  
9210 Aalborg SØ*

*CVR-nr: 74 33 74 14*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2015 - 30. juni 2016*

*(32. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/11 2016

Arnth Nørgaard

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	4

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Jysk Erhvervsudlejning 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Aalborg sø, den 15/10 2016**

**Direktion:**

---

**Arnth Nørgaard**

**Til kapitalejerne af Jysk Erhvervsudlejning ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Jysk Erhvervsudlejning ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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**

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg SØ, den 25/10 2016

**Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen Registreret Revisionsanpartsselskab**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**Erik Sondrup Andersen**  
**registreret revisor FSR**

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 12995636

*Jysk Erhvervsudlejning ApS*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Erik Sondrup Andersen

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Jysk Erhvervsudlejning ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der er valgt at nedskrive rest ejendommene til kostpriser, da det afspejler den værdi ejendommene har p.t.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form

af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Alle driftsmidler er afskrevet fuldt ud 30/6 2016.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

#### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationseværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte

transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	541.066	891.616
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	162.612-	346.101-
Andre eksterne omkostninger.....	61.392-	77.858-
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>	<b>317.062</b>	<b>467.657</b>
2 Personalemkostninger .....	683.947-	589.144-
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	37.237-	53.571-
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>404.122-</b>	<b>175.058-</b>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	651.338	0
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>247.216</b>	<b>175.058-</b>
Andre finansielle indtægter .....	437.307	458.744
Andre finansielle omkostninger .....	463.494-	13.650-
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>	<b>221.029</b>	<b>270.036</b>
Ekstraordinære indtægter .....	0	1.581
<b>EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....</b>	<b>0</b>	<b>1.581</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>221.029</b>	<b>271.617</b>
5 Skat af årets resultat .....	1.023.002	92.448
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>1.244.031</b>	<b>364.065</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	99.800
Overført resultat .....	1.244.031	264.265
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>1.244.031</b>	<b>364.065</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

	2016	2015
6 Investeringsejendomme.....	4.340.464	9.487.216
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	37.240
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.340.464</b>	<b>9.524.456</b>
Udskudt skatteaktiv .....	0	4.783
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>4.783</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.340.464</b>	<b>9.529.239</b>
Selskabsskat .....	0	2.007
Periodeafgrænsningsposter.....	5.966	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>5.966</b>	<b>2.007</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	4.447.903	4.840.102
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>4.447.903</b>	<b>4.840.102</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.087.387</b>	<b>133.349</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>5.541.256</b>	<b>4.975.458</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>9.881.720</b>	<b>14.504.697</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	0	4.654.640
Overført resultat .....	8.655.086	7.411.055
<b>7 EGENKAPITAL .....</b>	<b>8.855.086</b>	<b>12.265.695</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	434.100	1.642.100
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>434.100</b>	<b>1.642.100</b>
Kreditinstitutter .....	19.345-	23.483-
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	22.796	22.484
Selskabsskat .....	111.080	0
Anden gæld .....	431.271	451.369
Udbytte for regnskabsåret .....	0	99.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	46.732	46.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>592.534</b>	<b>596.902</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>592.534</b>	<b>596.902</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.881.720</b>	<b>14.504.697</b>
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		
11 Ejerforhold		

## NOTER

	2015/16	2014/15
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år være udlejning af fast ejendom, samt investering i værdipapirer samt indskud af likvide midler på højrentekonti.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	677.107	581.239
Andre omkostninger til social sikring .....	6.840	7.905
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>683.947</b>	<b>589.144</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Der har i årets løb været ansat 2 personer på fuld tid.		
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	37.237	53.571
	<hr/>	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>37.237</b>	<b>53.571</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme .....	651.338	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt .....</b>	<b>651.338</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	184.998	25.451
Regulering af udskudt skat .....	1.208.000-	117.900-
Regulering af tidligere års skat .....	0	1
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>1.023.002-</b>	<b>92.448-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	4.832.576	439.753
Tilgang i årets løb.....	56.550	0
Afgang i årets løb .....	548.662-	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016	4.340.464	439.753
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	4.654.640	0
Afgang i årets løb .....	4.654.640-	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	402.512-
Årets af-/nedskrivninger.....	0	37.241-
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0	439.753-
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>4.340.464</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>7 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	4.654.640	4.654.640-	0	0
Overført resultat .....	7.411.055	0	1.244.031	8.655.086
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>12.265.695</b>	<b>4.654.640-</b>	<b>1.244.031</b>	<b>8.855.086</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**8 Eventualposter mv.**  
Der er ingen eventualposter.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Der er ingen pantsætninger.

NOTER

2016

2015

**10 Nærtstående parter**

**Der har ikke været nogen samhandel mellem nærtstående parter.**

**11 Ejerforhold**

**Selskabet ejes 100% af Arnth Nørgaard.**