

# Ejendomsselskabet JB, Jelling ApS

Nordkrogen 19  
7300 Jelling

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

24/09/2019

Anders Chr. Mogensen  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet JB, Jelling ApS Nordkrogen 19 7300 Jelling  Telefonnummer: 75871744  CVR-nr: 81384118 Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019
<b>Bankforbindelse</b>	Den Jyske Sparekasse Havnepladsen 1 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	Revisionselskabet v/ Anders Christian Mogensen Vesterbrogade 14 8722 Hedensted DK Danmark CVR-nr: 48569528 P-enhed: 1015695532

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet JB, Jelling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Jelling, den 24/09/2019

## **Direktion**

Carsten Bæk Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet JB, Jelling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JB, Jelling ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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 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.

Hedensted, 24/09/2019

Anders Christian Worsøe Mogensen , mne1122  
Registreret Revisor  
Revisionselskabet v/ Anders Christian Mogensen  
CVR: 48569528

# Ledelsesberetning

## **Væsentlige aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af erhvervslejemål.

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

Selskabet er pr. 13. september 2018 omdannet til anpartsselskab med indskud af ny selskabskapital.

Årets resultat er retvisende for selskabets nye aktivitet i form af ren udlejningsejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er **ikke** ændret regnskabspraksis i forhold til tidligere år.

## 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.

### Nettoomsætningen

Salgsværdien af det udførte arbejde indregnes som nettoomsætning, når arbejdet er udført (produktionsmetoden).

Omsætningen vises jævnfør Årsregnskabslovens § 32 af konkurrencemæssige hensyn ikke.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilgodehavender.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, bank og mellemregninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 %.

**Immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages p.a. afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

Tab og gevinst ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger (produktionsomkostninger).

Ejendommen betragtes som investeringsejendom og værdiansættes ud fra en forrentning på 6,89 % p.a.

Driftsmidler afskrives over 5 år.

Kunst afskrives ikke, men værdiansættes til kostpriser.

Aktiver med en kostpris under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret sammen med afskrivninger.

Leasing omkostningsføres i takt med betaling.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Værdipapirer**

Værdipapirer optages til børskurser eller seneste årsregnskabs værdi.

**Periodeafgrænsning**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

**Gældsforpligtelser - generelt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>315.368</b>	<b>-1.528.465</b>
Distributionsomkostninger .....		-1.848	-45.436
Administrationsomkostninger .....		-106.357	-247.216
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>207.163</b>	<b>-1.821.117</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....		0	438
Andre finansielle indtægter .....		62.068	659
Øvrige finansielle omkostninger .....		-34.335	-205.972
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>234.896</b>	<b>-2.025.992</b>
Skat af årets resultat .....	1	-51.847	292.384
<b>Årets resultat .....</b>		<b>183.049</b>	<b>-1.733.608</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		183.049	-1.733.608
<b>I alt .....</b>		<b>183.049</b>	<b>-1.733.608</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		5.500.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.500.000</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.500.000</b>	<b>5.500.000</b>
Andre tilgodehavender .....		11.875	500.000
Periodeafgrænsningsposter .....		9.558	4.779
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>21.433</b>	<b>504.779</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	133.118
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		29.901	17.833
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>29.901</b>	<b>150.951</b>
Likvide beholdninger .....		159.631	24.070
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>210.965</b>	<b>679.800</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.710.965</b>	<b>6.179.800</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	1.200.000
Overført resultat .....		183.049	-1.502.563
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>233.049</b>	<b>-302.563</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3	555.644	499.569
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>555.644</b>	<b>499.569</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.457.781	1.709.713
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.457.781</b>	<b>1.709.713</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		251.000	246.429
Gæld til banker .....		0	339.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		37.741	148.486
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.977.344	3.277.415
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		198.406	261.438
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.464.491</b>	<b>4.273.081</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.922.272</b>	<b>5.982.794</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.710.965</b>	<b>6.179.800</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.200.000	-1.502.563	-302.563
Årets resultat .....	0	183.049	183.049
Overførsel til dækning af tab .....	-1.200.000	1.200.000	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse .....	50.000	302.563	352.563
Egenkapital, ultimo .....	50.000	183.049	233.049

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret 2018/19 ikke betalt selskabsskat.

Årets skattepligtige indkomst udløser ingen selskabsskat.

Selskabet er sambeskattet med Bæk Hansen Holding - cvr.nr. 20 75 94 88.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Ejendom kr.</b>
<b>Anskaffelser</b>	
Primo	8.514.944
Anskaffelser i året	0
Afgang i året (kostpris)	0
<b>Ultimo</b>	<b>8.514.944</b>
<b>Afskrivninger</b>	
Primo	0
Ned.- / afskrivninger i året	3.014.944
Afskrivninger solgte aktiver	0
<b>Ultimo</b>	<b>3.014.944</b>
<b>Bogført værdi pr. 30/6 2018</b>	<b>5.500.000</b>

## 3. Hensættelse til udskudt skat

### Udskudt skat

Der påhviler selskabet en udskudt skat på kr. 555.644 svarende til 22 % af skattemæssige merafskrivninger bygninger fratrukket det skattemæssige underskud.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

### Ansvarlig indskudskapital

Langfristet gæld til forfald efter 5 år: kr. 458.680.

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har foretaget følgende **pantsætninger**:

Pantebrev tinglyst i ejendommen for lån i Nykredit (restgæld 30/6 2019 kr. 1.708.781).

Til sikkerhed for selskabets engagement med Den Jyske Sparekasse er der afgivet:  
Nom. 1.700.000 pant i ejendommen Nordkrogen 19, Jelling.

Selskabet har os bekendt ikke herudover påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0