

Ejendomsselskabet JB ApS

CVR-nummer 29 15 48 72

Årsrapport 2011/2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2012



Jørgen Bach
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet JB ApS
Niels Bohrs Vej 41
8260 Viby J

Telefon: +45 86 14 14 25
Hjemstedskommune: Århus
CVR-nummer: 29 15 48 72
Regnskabsperiode: 1. juli 2011 - 30. juni 2012

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive virksomhed med drift og udlejning af ejendomme.

Direktion

Jørgen Bach

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktpersoner:

Jørgen Skjøt
Malene Brun Andersen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ejendomsselskabet JB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, 30. november 2012

Direktionen:

Jørgen Bach



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JB ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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, at 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 vurderingen 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. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hadsten, 30. november 2012

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab



Jørgen Skjøl

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive virksomhed med drift og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2011/12 fortsat sine normale driftsaktiviteter. Efter statusdagen har selskabet efter påbud fra Naturstyrelsen afhændet et sommerhus, hvilket har påvirket årets resultat med DKK 470.000, idet ejendommen pr. statusdagen er nedskrevet til nettorealisationsværdien.

Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat må, bortset fra den ovenfor omtalte nedskrivning af selskabets grunde og bygninger, anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer i løbet af regnskabsåret 2012/13 at få afhændet de resterende grunde og bygninger med en ikke uvæsentlig fortjeneste.

Det forventes endvidere, at selskabet med virkning fra 1. juli 2012 fusionerer med sit moderselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i takt med lejeindtægternes forfald.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Ejendommen GammelKongevej 9	20 år
Ejendommene Gammel Kongevej 13 og 15	50 år
Sommerhuset Nordbakken 25	afskrives ikke
Grunde	afskrives ikke

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på 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 henholdsvis

Anvendt regnskabspraksis

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2011/12	2010/11
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	200.520	303
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-515.394	-45
	Resultat før finansielle poster	-314.874	258
1	Finansielle indtægter	49.862	51
2	Finansielle omkostninger	-104.651	-127
	Resultat før skat	-369.663	182
3	Skat af årets resultat	92.429	-46
	Årets resultat	-277.234	137
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	787.199	650
	Årets resultat	-277.234	137
	Til disposition i alt	509.965	787
	Overført resultat ultimo	509.965	787
	Resultatdisponering i alt	509.965	787

Note	Balance	2011/12 DKK	2010/11 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Grunde og bygninger	2.611.118	3.127
	Materielle anlægsaktiver	2.611.118	3.127
	Anlægsaktiver i alt	2.611.118	3.127
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.175.783	1.115
	Udskudte skatteaktiver	382.717	255
	Andre tilgodehavender	20.309	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.953	9
	Tilgodehavender	1.588.762	1.378
	Likvide beholdninger	455.378	3
	Omsætningsaktiver i alt	2.044.140	1.381
	Aktiver i alt	4.655.258	4.507

Note	Balance	2011/12 DKK	2010/11 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	75.000	75
	Overført resultat	509.965	787
4	Egenkapital i alt	709.965	987
	Gæld til realkreditinstitutter	2.699.920	2.885
	Selskabsskat	35.100	56
5	Langfristede gældsforpligtelser	2.735.020	2.941
	Gæld til realkreditinstitutter	126.000	126
	Deposita og forudbetalt husleje	615.000	115
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	16
	Gæld til tilknyttede virksomheder	203.039	166
	Selskabsskat	55.725	34
	Anden gæld	195.009	123
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.210.273	579
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	3.945.293	3.520
	Passiver i alt	4.655.258	4.507
6	Eventualforpligtelser		
7	Leje- og leasingforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2011/12	2010/11		
	DKK	1.000 DKK		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	49.728	51		
Andre finansielle indtægter	134	0		
Finansielle indtægter i alt	49.862	51		
2 Finansielle omkostninger				
Renter tilknyttede virksomheder	8.955	8		
Andre finansielle omkostninger	95.696	119		
Finansielle omkostninger i alt	104.651	127		
3 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	35.100	56		
Regulering af udskudt skat	-127.529	-10		
Skat af årets resultat i alt	-92.429	46		
4 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Øvrige lovpligtige og ved- tægtsmæs- sige reser- ver	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	75	787	987
Årets resultat	0	0	-277	-277
Egenkapital ultimo	125	75	510	710
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		2.000.000		2.300
6 Eventualforpligtelser				
Ingen.				

Noter	2011/12	2010/11
	DKK	1.000 DKK

7 Leje- og leasingforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene.

Gammel Kongevej 9, Viby med nom. DKK 967.000 og nom. DKK 1.300.000. Ejendommens værdi er i årsregnskabet indregnet med DKK 31.738.

Gammel Kongevej 13, Viby med nom. DKK 760.000. Ejendommens værdi er i årsregnskabet indregnet med DKK 743.526.

Gammel Kongevej 15, Viby med nom. DKK 960.000. Ejendommens værdi er i årsregnskabet indregnet med DKK 826.865.

Nordbakken 25, Ebeltoft med nom. DKK 825.000. Ejendommens værdi er i årsregnskabet indregnet med DKK 1.008.989.

Til sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Gammel Kongevej 9 med nom. DKK 1.300.000.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution for søsterselskabs mellemværende med kreditinstitut. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige kautionister.