

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

CVR-nr. 41 94 51 17

Årsrapport

1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2013.

Palle John Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012/13 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 5. december 2013

Direktion

Palle John Jensen

Bestyrelse

Annemarie Lerche Sloth
formand

Inger Lerche Poulstrup

Kirsten Lerche Børresen

Dorte Lerche Børresen

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 2012 - 30. juni 2013 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 revisors Etiske 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 5. december 2013

BRANDT

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Erik Dahl

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

J.E.B.K.I A/S, Aarhus
Ejbyvej 10
8270 Højbjerg

Telefon: 86143646

CVR-nr.: 41 94 51 17

Hjemsted: Århus

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Annemarie Lerche Sloth, formand
Inger Lerche Poulstrup
Kirsten Lerche Børresen
Dorte Lerche Børresen

Direktion

Palle John Jensen

Revisor

BRANDT
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36L
8230 Åbyhøj

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investeringsvirksomhed samt anden virksomhed, som bestyrelsen til enhver tid måtte finde formålstjenlig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 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 m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 generalforsamlingen.

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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	340.572	195.064
1 Personaleomkostninger	-73.460	-73.300
Værdiregulering af investeringsejendomme	176.867	-485.302
Driftsresultat	443.979	-363.538
Andre finansielle omkostninger	-30.713	-54.590
Resultat før skat	413.266	-418.128
2 Skat af årets resultat	189.600	109.400
Årets resultat	602.866	-308.728
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	180.000	180.000
Overføres til overført resultat	422.866	0
Disponeret fra overført resultat	0	-488.728
Disponeret i alt	602.866	-308.728

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	11.000.000	10.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>10.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>10.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	25.000	8.000
	Andre tilgodehavender	0	1.472
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.265</u>	<u>15.954</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.265</u>	<u>25.426</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>151</u>	<u>50</u>
	Værdipapirer i alt	<u>151</u>	<u>50</u>
	Likvide beholdninger	<u>242.033</u>	<u>167.686</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>283.449</u>	<u>193.162</u>
	Aktiver i alt	<u>11.283.449</u>	<u>10.993.162</u>

Balance 30. juni

Passiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	8.377.255	7.954.389
Foreslået udbytte for regnskabsåret	180.000	180.000
Egenkapital i alt	<u>9.057.255</u>	<u>8.634.389</u>
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	1.317.000	1.506.600
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.317.000</u>	<u>1.506.600</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	663.674	666.589
Deposita	76.967	63.321
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>740.641</u>	<u>729.910</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	26.000	25.000
Anden gæld	142.553	97.263
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>168.553</u>	<u>122.263</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>909.194</u>	<u>852.173</u>
Passiver i alt	<u>11.283.449</u>	<u>10.993.162</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	72.000	72.000
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>1.460</u>	<u>1.300</u>
	<u>73.460</u>	<u>73.300</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-67.300	-109.400
Regulering af udskudt skat som følge af nedsættelse af selskabsskattesats	<u>-122.300</u>	<u>0</u>
	<u>-189.600</u>	<u>-109.400</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.376.162	690.860
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>685.302</u>
Kostpris ultimo	<u>1.376.162</u>	<u>1.376.162</u>
Regulering til dagsværdi primo	9.423.838	9.909.140
Årets regulering til dagsværdi	<u>200.000</u>	<u>-485.302</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>9.623.838</u>	<u>9.423.838</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.000.000</u>	<u>10.800.000</u>
Offentlige vurderinger:		
Ejendomsværdi pr. 1/10 2012		11.350.000
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	7.954.389	8.443.117
Årets overførte overskud eller underskud	<u>422.866</u>	<u>-488.728</u>
	<u>8.377.255</u>	<u>7.954.389</u>

Noter

	<u>30/6 2013</u>	<u>30/6 2012</u>		
5. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	1.506.600	1.616.000		
Udskudt skat af årets resultat	<u>-189.600</u>	<u>-109.400</u>		
	<u>1.317.000</u>	<u>1.506.600</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	1.406.000	1.654.500		
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-89.000</u>	<u>-147.900</u>		
	<u>1.317.000</u>	<u>1.506.600</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>30/6 2013</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>30/6 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>26.000</u>	<u>526.000</u>	<u>689.674</u>	<u>691.589</u>
	<u>26.000</u>	<u>526.000</u>	<u>689.674</u>	<u>691.589</u>
7. Skyldig selskabsskat				
Tilgodehavende selskabsskat primo			-8.000	50.726
Regulering af tidligere års skat			0	-3.026
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år			<u>-17.000</u>	<u>-55.700</u>
			<u>-25.000</u>	<u>-8.000</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser				
9. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Der er ingen eventualposter m.v.				

Noter

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Annemarie Lerche Sloth, Ålsøvej 1, 8240 Risskov

Inger Lerche Poulstrup, Agerbæksvej 8L, 8240 Risskov

Dorte Lerche Børresen, Ejbyvej 10, 8270 Højbjerg