

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

CVR-nr. 41 94 51 17

Årsrapport

1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2014.

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 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013/14 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 2. december 2014

Direktion

Palle John Jensen

Bestyrelse

Annemarie Lerche Sloth
formand

Inger Lerche Poulstrup

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 2013 - 30. juni 2014 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 2. december 2014

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
Dorte Lerche Børresen

Direktion

Palle John Jensen

Revisor

BRANDT
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36L
8230 Åbyhøj

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet 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 og aflægges i danske kroner.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten 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 samt opkrævede fællesomkostninger 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.

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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 ejendommenes 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Bruttofortjeneste	363.512	340.572
Værdiregulering af investeringsejendomme	-11.106	176.867
1 Personaleomkostninger	<u>-73.500</u>	<u>-73.460</u>
Driftsresultat	278.906	443.979
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-29.820</u>	<u>-30.713</u>
Resultat før skat	249.086	413.266
2 Skat af årets resultat	<u>-39.000</u>	<u>189.600</u>
Årets resultat	<u>210.086</u>	<u>602.866</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	180.000	180.000
Overføres til overført resultat	<u>30.086</u>	<u>422.866</u>
Disponeret i alt	<u>210.086</u>	<u>602.866</u>

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
4	Tilgodehavende selskabsskat	28.000	25.000
	Andre tilgodehavender	6.300	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.653</u>	<u>16.265</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>50.953</u>	<u>41.265</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>102</u>	<u>151</u>
	Værdipapirer i alt	<u>102</u>	<u>151</u>
	Likvide beholdninger	<u>231.937</u>	<u>242.033</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>282.992</u>	<u>283.449</u>
	Aktiver i alt	<u>11.282.992</u>	<u>11.283.449</u>

Balance 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	8.407.341	8.377.255
Foreslået udbytte for regnskabsåret	180.000	180.000
Egenkapital i alt	<u>9.087.341</u>	<u>9.057.255</u>
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	1.356.000	1.317.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.356.000</u>	<u>1.317.000</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	661.383	663.674
Deposita	81.401	76.967
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>742.784</u>	<u>740.641</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	28.000	26.000
Anden gæld	68.867	142.553
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>96.867</u>	<u>168.553</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>839.651</u>	<u>909.194</u>
Passiver i alt	<u>11.282.992</u>	<u>11.283.449</u>

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9 **Eventualposter**

10 **Nærtstående parter**

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	72.000	72.000
Personaleomkostninger i øvrigt	1.500	1.460
	<u>73.500</u>	<u>73.460</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	39.000	-67.300
Regulering af udskudt skat som følge af nedsættelse af selskabsskattesats	0	-122.300
	<u>39.000</u>	<u>-189.600</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.376.162	1.376.162
Tilgang i årets løb	-14.528	0
Kostpris ultimo	<u>1.361.634</u>	<u>1.376.162</u>
Regulering til dagsværdi primo	9.623.838	9.423.838
Årets regulering til dagsværdi	14.528	200.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>9.638.366</u>	<u>9.623.838</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
4. Tilgodehavende selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat primo	25.000	8.000
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-16.000	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	19.000	17.000
	<u>28.000</u>	<u>25.000</u>

Noter

	<u>30/6 2014</u>	<u>30/6 2013</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	8.377.255	7.954.389
Årets overførte overskud eller underskud	<u>30.086</u>	<u>422.866</u>
	<u>8.407.341</u>	<u>8.377.255</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.317.000	1.506.600
Udskudt skat af årets resultat	<u>39.000</u>	<u>-189.600</u>
	<u>1.356.000</u>	<u>1.317.000</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.379.000	1.406.000
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-23.000</u>	<u>-89.000</u>
	<u>1.356.000</u>	<u>1.317.000</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	689.383	689.674
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-28.000</u>	<u>-26.000</u>
	<u>661.383</u>	<u>663.674</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>499.000</u>	<u>526.000</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