



Jysk Boligbyg A/S

CVR-nr. 29 13 24 29

Årsrapport

1. oktober 2013 - 30. september 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2015.

Flemming Sønderkov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Jysk Boligbyg A/S.

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. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 21. januar 2015

Direktion

Lotte Sønderkov

Bestyrelse

Flemming Sønderkov

Lotte Sønderkov

Preben Sønderkov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Jysk Boligbyg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jysk Boligbyg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Randers, den 21. januar 2015

Kvist & Jensen

Statsautoriserede revisorer A/S

Finn J. Vammen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jysk Boligbyg A/S Rougsøvej 23 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 29 13 24 29
	Stiftet: 3. oktober 2005
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Flemming Sønderskov Lotte Sønderskov Preben Sønderskov
Direktion	Lotte Sønderskov
Revision	Kvist & Jensen, Statsautoriserede revisorer A/S, Tronholmen 3, 8960 Randers SØ
Modervirksomhed	Flemming Sønderskov Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende af ledelsen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Boligbyg A/S 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 husleje samt eksterne omkostninger.

Husleje indregnes i resultatopgørelsen. Lejeindtægter indeholder indtægter med udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen tilhører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordels 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Bruttofortjeneste	345.531	14.794
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.084	-64.360
Driftsresultat	280.447	-49.566
Andre finansielle indtægter	0	137
1 Andre finansielle omkostninger	-157.707	-157.826
Resultat før skat	122.740	-207.255
2 Skat af årets resultat	-31.523	45.551
Årets resultat	91.217	-161.704
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	91.217	0
Disponeret fra overført resultat	0	-161.704
Disponeret i alt	91.217	-161.704

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	6.230.360	6.295.443
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.230.360</u>	<u>6.295.443</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.230.360</u>	<u>6.295.443</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	41.727	73.250
Andre tilgodehavender	1.879	4.465
Tilgodehavender i alt	<u>43.606</u>	<u>77.715</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>43.606</u>	<u>77.715</u>
Aktiver i alt	<u>6.273.966</u>	<u>6.373.158</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
4 Aktiekapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	-142.990	-234.206
Egenkapital i alt	<u>357.010</u>	<u>265.794</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.570.830	4.596.534
Deposita	202.650	164.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.773.480</u>	<u>4.761.384</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	25.000	23.000
Gæld til pengeinstitutter	1.112.016	1.297.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.767	22.150
Gæld til tilknyttet virksomhed	3.693	3.693
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.143.476</u>	<u>1.345.980</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.916.956</u>	<u>6.107.364</u>
Passiver i alt	<u>6.273.966</u>	<u>6.373.158</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>157.707</u>	<u>157.826</u>
	<u>157.707</u>	<u>157.826</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>31.523</u>	<u>-45.551</u>
	<u>31.523</u>	<u>-45.551</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2013		<u>6.395.283</u>
Kostpris 30. september 2014		<u>6.395.283</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2013		99.839
Årets afskrivninger		<u>65.084</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2014		<u>164.923</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014		<u>6.230.360</u>
	<u>30/9 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober 2013	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		

Noter

	<u>30/9 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2013	-234.207	-72.502
Årets overførte overskud eller underskud	<u>91.217</u>	<u>-161.704</u>
	<u>-142.990</u>	<u>-234.206</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2014</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	25.000	4.479.534	4.595.830	4.619.534
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>202.650</u>	<u>164.850</u>
	<u>25.000</u>	<u>4.479.534</u>	<u>4.798.480</u>	<u>4.784.384</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.570 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 6.230 t.kr.