



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JGJ FINANS APS**  
**LANGELINIE 171, 5230 ODENSE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2019

---

Niels Grønbech Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JGJ Finans ApS Langelinie 171 5230 Odense
	CVR-nr.: 11 15 46 89 Stiftet: 1. september 1987 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Grønbech Jørgensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Kielberg Advokater Hunderupvej 71 5230 Odense M

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JGJ Finans 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2019

Direktion:

---

Niels Grønbech Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i JGJ Finans ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JGJ Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26825

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og værdipapirer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 386 tkr. mod 2.891 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.100 tkr. mod 2.032 tkr. sidste år. Ledelsen anser ikke resultatet for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>386.472</b>	<b>2.891</b>
Personaleomkostninger.....	1	-158.276	-58
Af- og nedskrivninger.....		-101.925	-137
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>126.271</b>	<b>2.696</b>
Andre finansielle indtægter.....		255.325	140
Andre finansielle omkostninger.....		-1.791.951	-252
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.410.355</b>	<b>2.584</b>
Skat af årets resultat.....	2	309.951	-552
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.100.404</b>	<b>2.032</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600
Overført resultat.....		-1.700.404	1.432
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.100.404</b>	<b>2.032</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		8.610.199	7.859
Materielle anlægsaktiver.....	3	<b>8.610.199</b>	<b>7.859</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.610.199</b>	<b>7.859</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	225
Varebeholdninger.....		0	225
Udsudte skatteaktiver.....		334.985	25
Andre tilgodehavender.....		18.671	130
Tilgodehavende selskabsskat.....		44.890	259
Tilgodehavender.....		<b>398.546</b>	<b>414</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		3.194.898	4.573
Værdipapirer.....		<b>3.194.898</b>	<b>4.573</b>
Likvide beholdninger.....		364.125	1.670
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.957.569</b>	<b>6.882</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.567.768</b>	<b>14.741</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		6.305.612	8.006
Forslag til udbytte.....		600.000	600
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>7.105.612</b>	<b>8.806</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.095.719	5.273
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.095.719</b>	<b>5.273</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	177.546	178
Selskabsskat.....		0	173
Anden gæld.....		188.891	311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>366.437</b>	<b>662</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.462.156</b>	<b>5.935</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.567.768</b>	<b>14.741</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)					
Løn og gager.....	98.820	58			
Pensioner.....	59.456	0			
	<b>158.276</b>	<b>58</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	173			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-77	0			
Regulering af udskudt skat.....	-309.874	379			
	<b>-309.951</b>	<b>552</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2018.....		7.882.830			
Tilgang.....		853.708			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>8.736.538</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		24.414			
Årets afskrivninger.....		101.925			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>126.339</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>8.610.199</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	200.000	8.006.016	600.000	8.806.016	
Betalt udbytte.....			-600.000	-600.000	
Forslag til resultatdisponering.....		-1.700.404	600.000	-1.100.404	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>200.000</b>	<b>6.305.612</b>	<b>600.000</b>	<b>7.105.612</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	5.273.265	177.546	4.380.000	5.450.811	177.546
	<b>5.273.265</b>	<b>177.546</b>	<b>4.380.000</b>	<b>5.450.811</b>	<b>177.546</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv. Eventualaktiver</b> Ingen.	<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Ingen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.273 tkr., er der givet pant i ejendommen på Skibhusvej 87 i Odense, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.610 tkr. pr. 31. december 2018.	<b>7</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JGJ Finans ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt den har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Herudover kan nettoomsætning også bestå af salg af handelsvarer, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration..

### 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	25-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Handelsejendom opgøres til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.