



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**  
**ULRIKSHOLMVEJ 96, 5300 KERTEMINDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2018

---

Niels Grønbech Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 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<br>Ulriksholmvej 96<br>5300 Kerteminde                      |
|                      | CVR-nr.: 11 15 46 89   |
|                      | Stiftet: 1. september 1987   |
|                      | Hjemsted: Kerteminde   |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                      |
| <b>Direktion</b>     | Niels Grønbech Jørgensen   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fælledvej 1<br>5000 Odense C |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Flakhaven 1<br>5000 Odense C                                |
| <b>Advokat</b>       | Kielberg Advokater<br>Hunderupvej 71<br>5230 Odense M                      |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 30. maj 2018

Direktion:

---

Niels Grønbech Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i JGJ Finans ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JGJ Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Odense, den 30. maj 2018

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 2.695.485 kr. mod -39 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.032.665 kr. mod 78.891 kr. sidste år. Ledelsen anser 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 | 2017<br>kr.      | 2016<br>tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             |      | <b>2.891.051</b> | <b>0</b>     |
| Personaleomkostninger.....                 | 1    | -58.152          | 0            |
| Af- og nedskrivninger.....                 |      | -137.414         | 0            |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>2.695.485</b> | <b>0</b>     |
| Andre finansielle indtægter.....           |      | 140.488          | 159          |
| Andre finansielle omkostninger.....        |      | -252.347         | -58          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>2.583.626</b> | <b>101</b>   |
| Skat af årets resultat.....                | 2    | -551.313         | -22          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>2.032.313</b> | <b>79</b>    |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                  |              |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....   |      | 600.000          | 52           |
| Overført resultat.....                     |      | 1.432.313        | 27           |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>2.032.313</b> | <b>79</b>    |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>tkr. |
|---|------|-------------------|--------------|
| Grunde og bygninger.....                      |      | 7.858.416         | 0            |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 3    | 7.858.416         | 0            |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>7.858.416</b>  | <b>0</b>     |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer..... |      | 225.000           | 338          |
| Varebeholdninger.....                         |      | 225.000           | 338          |
| Handelsejendom.....                           |      | 0                 | 8.053        |
| Udskudte skatteaktiver.....                   |      | 25.111            | 404          |
| Andre tilgodehavender.....                    |      | 130.544           | 6            |
| Tilgodehavende selskabsskat.....              |      | 258.657           | 7            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |      | <b>414.312</b>    | <b>8.470</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....      |      | 4.573.305         | 499          |
| <b>Værdipapirer.....</b>                      |      | <b>4.573.305</b>  | <b>499</b>   |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 1.668.624         | 495          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>6.881.241</b>  | <b>9.802</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>14.739.657</b> | <b>9.802</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                    | Note     | 2017<br>kr.       | 2016<br>tkr. |
|---|----------|-------------------|--------------|
| Selskabskapital.....                        |          | 200.000           | 200          |
| Overført overskud.....                      |          | 8.006.015         | 6.574        |
| Forslag til udbytte.....                    |          | 600.000           | 52           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>4</b> | <b>8.806.015</b>  | <b>6.826</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....         |          | 5.273.265         | 2.557        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>5</b> | <b>5.273.265</b>  | <b>2.557</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....    | 5        | 177.546           | 130          |
| Selskabsskat.....                           |          | 172.810           | 0            |
| Anden gæld.....                             |          | 310.021           | 289          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>660.377</b>    | <b>419</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>               |          | <b>5.933.642</b>  | <b>2.976</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>14.739.657</b> | <b>9.802</b> |
| Eventualposter mv.                          | 6        |                   |              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 7        |                   |              |

## NOTER

|   | 2017<br>kr.            | 2016<br>tkr.             | Note                   |                        |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                            |                        |                          | <b>1</b>               |                        |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2016: 1) |                        |                          |                        |                        |
| Pensioner.....  | 58.152                 | 0                        |                        |                        |
|   | <b>58.152</b>          | <b>0</b>                 |                        |                        |
| <b>Skat af årets resultat</b>                           |                        |                          | <b>2</b>               |                        |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....     | 172.810                | 0                        |                        |                        |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....            | -8                     | 0                        |                        |                        |
| Regulering af udskudt skat.....                         | 378.511                | 22                       |                        |                        |
|   | <b>551.313</b>         | <b>22</b>                |                        |                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                         |                        |                          | <b>3</b>               |                        |
|   |                        | Grunde og bygninger      |                        |                        |
| Tilgang.....  |                        | 7.882.830                |                        |                        |
| Kostpris 31. december 2017.....                         |                        | <b>7.882.830</b>         |                        |                        |
| Årets afskrivninger .....                               |                        | 24.414                   |                        |                        |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....            |                        | <b>24.414</b>            |                        |                        |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....            |                        | <b>7.858.416</b>         |                        |                        |
| <b>Egenkapital</b>                                      |                        |                          | <b>4</b>               |                        |
|   | Selskabs-<br>kapital   | Overført<br>overskud     | Forslag til<br>udbytte | I alt                  |
| Egenkapital 1. januar 2017.....                         | 200.000                | 6.573.702                | 51.700                 | 6.825.402              |
| Betalt udbytte.....                                     |                        |                          | -51.700                | -51.700                |
| Forslag til årets resultatdisponering.....              |                        | 1.432.313                | 600.000                | 2.032.313              |
| Egenkapital 31. december 2017.....                      | <b>200.000</b>         | <b>8.006.015</b>         | <b>600.000</b>         | <b>8.806.015</b>       |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                  |                        |                          |                        | <b>5</b>               |
|   | 1/1 2017<br>gæld i alt | 31/12 2017<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år     | Restgæld<br>efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                     | 2.686.741              | 5.450.811                | 177.546                | 4.529.814              |
|   | <b>2.686.741</b>       | <b>5.450.811</b>         | <b>177.546</b>         | <b>4.529.814</b>       |

**NOTER**

|   | <b>Note</b> |
|---|-------------|
| <b>Eventualposter mv.<br/>Eventualaktiver<br/>Ingen.</b>  | <b>6</b>    |
| <b>Eventualforpligtelser<br/>Ingen.</b>   |             |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b><br>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.451 tkr., er der givet pant i ejendommen på Skibhusvej 87 i Odense, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.858 tkr. pr. 31. december 2017. | <b>7</b>    |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for JGJ Finans ApS for 2017 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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### 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.

### 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 acontoskatter.

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.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

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