

JTH Ejendomme ApS
Vesterbrogade 12, 4
1620 København V

CVR-nummer: 18373998

ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 - 30. juni 2017

(23. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/4 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for JTH Ejendomme 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 7 / III 2017

Direktionen

John Hansen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i JTH Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JTH Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Roskilde, den 7 /11 2017

PRIMA REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 21356190



Henrik Bonde Nielsen
Registreret revisor, FSR-danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet JTH Ejendomme ApS
Vesterbrogade 12, 4
1620 København V

CVR-nr.: 18 37 39 98
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion John Hansen

Revisor PRIMA REVISION
Registreret revisionsanpartsselskab
Ringstedvej 73
4000 Roskilde

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive investering og finansiering

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JTH Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkredittlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.501.759	1.468
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-324.440	-263
Andre eksterne omkostninger	-131.746	-139
BRUTTORESULTAT	1.045.573	1.066
1 Personaleomkostninger	-189.845	-213
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-98.301	-99
DRIFTSRESULTAT	757.427	754
Andre finansielle indtægter	4.193	508
Andre finansielle omkostninger	-406.282	-380
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	355.338	882
2 Skat af årets resultat	-102.146	-219
ÅRETS RESULTAT	253.192	663
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101
Overført resultat	149.792	562
DISPONERET I ALT	253.192	663

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Investeringsejendomme.....	20.111.809	20.210
Materielle anlægsaktiver	20.111.809	20.210
ANLÆGSAKTIVER	20.111.809	20.210
Andre tilgodehavender.....	7.605	27
Periodeafgrænsningsposter.....	5.696	0
Tilgodehavender	13.301	27
OMSÆTNINGSAKTIVER	13.301	27
AKTIVER	20.125.110	20.237

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	210.000	210
Overført resultat.....	6.353.396	6.203
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	103.400	101
3 EGENKAPITAL.....	6.666.796	6.514
Hensættelse til udskudt skat.....	7.832	6
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	7.832	6
Kreditinstitutter.....	12.221.951	12.548
Selskabsskat.....	89.848	213
Langfristede gældsforpligtelser.....	12.311.799	12.761
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	322.500	316
Kreditinstitutter.....	616.838	512
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.248	38
Selskabsskat.....	107.888	0
Anden gæld.....	56.209	85
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	5
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.138.683	956
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	13.450.482	13.717
PASSIVER.....	20.125.110	20.237
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

		2016/17	2015/16 kr. 1000
1 Personalemkostninger			
Gennemsnitlig antal ansatte		1	1
Lønninger		189.845	213
Personalemkostninger i alt		189.845	213
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat		100.848	218
Regulering af udskudt skat		1.298	1
Skat af årets resultat i alt		102.146	219
		Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital	Primo		
Virksomhedskapital.....	210.000	0	210.000
Overført resultat.....	6.203.604	149.792	6.353.396
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	103.400	103.400
	6.413.604	253.192	6.666.796

NOTER

	2017	2016
		kr. 1000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

I ejendommen Allehelgensgade 6, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på EUR 470.000, kursværdi kr. 3.506.200.

I ejendommen Borgediget 23, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på EUR 584.900, kursværdi kr. 4.363.354.

I ejendommen Borgediget 25, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på kr. 6.002.000 samt ejerpantebrev kr. 3.085.000.

Endvidere er der tinglyst uopsigelighed for 2 lejere indtil 1. oktober 2018.

Herudover er der stillet kaution fra tredje mand.

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 20.111.809. Gæld andrager på statusdagen kr. 12.544.451.