

Arkiv

**JTH Ejendomme ApS**  
**Vesterbrogade 12, 4**  
**1620 København V**

**CVR-nummer: 18373998**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

**(24. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/11 2018

Dirigent

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

FSK\*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 1. juli 2018

**Direktionen**

John Hansen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Til kapitalejerne i JTH Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JTH Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

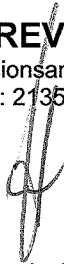
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Roskilde, den 1 / 11 2018

### **PRIMA REVISION**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 21356190



Henrik Bonde Nielsen  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
mne17818

## 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 udlejning og investering i fast ejendom

### **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 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

#### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes 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 realkreditlån 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

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

Investerings ejendomme 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..

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2017 - 30. JUNI 2018**

	2017/18	2016/17
Lejeindtægter.....	1.565.059	1.501
Driftsomkostninger.....	-255.585	-324
Andre eksterne omkostninger.....	-130.962	-130
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.178.512</b>	<b>1.047</b>
1 Personalemkostninger.....	-240.029	-190
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-102.237	-99
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>836.246</b>	<b>758</b>
Andre finansielle indtægter.....	0	4
Andre finansielle omkostninger.....	-426.651	-407
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>409.595</b>	<b>355</b>
2 Skat af årets resultat.....	-116.842	-102
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>292.753</b>	<b>253</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	105.800	103
Overført resultat.....	186.953	150
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>292.753</b>	<b>253</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
 AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	20.167.032	20.110
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>20.167.032</b>	<b>20.110</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>20.167.032</b>	<b>20.110</b>
Selskabsskat .....	11.000	0
Andre tilgodehavender .....	6.499	8
Periodeafgrænsningsposter .....	7.171	6
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>24.670</b>	<b>14</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.034.474</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.059.144</b>	<b>14</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>21.226.176</b>	<b>20.124</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	210.000	210
Overført resultat.....	6.540.348	6.354
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	105.800	103
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>6.856.148</b>	<b>6.667</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	9.152	8
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>9.152</b>	<b>8</b>
Kreditinstitutter.....	14.164.757	12.221
Selskabsskat .....	88.522	90
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>14.253.279</b>	<b>12.311</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	13.837	323
Kreditinstitutter.....	0	618
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	35.809	32
Selskabsskat .....	0	108
Anden gæld .....	57.951	57
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>107.597</b>	<b>1.138</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>14.360.876</b>	<b>13.449</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>21.226.176</b>	<b>20.124</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2017/18	2016/17
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	240.029	190
<b>Personalemkostninger i alt</b> .....	<b>240.029</b>	<b>190</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	115.522	101
Regulering af udskudt skat .....	1.320	1
<b>Skat af årets resultat i alt</b> .....	<b>116.842</b>	<b>102</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I selskabets ejendomme er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

I ejendommen Allehelgensgade 6, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på kr. 3.400.000.

I ejendommen Borgegediget 23, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på kr. 5.000.000.

I ejendommen Borgegediget 25, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på kr. 5.800.000 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. 20.167.032. Gæld andrager på statusdagen kr. 14.178.594.