

JT Ejendomme, Vejle ApS

Hvedevænget 22

6600 Vejen

CVR-nr. 20 02 82 46

Årsrapport 2015

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 9/6 2016



Jan Terkelsen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JT Ejendomme, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. juni 2016

Direktion



Jan Terkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer**Til kapitalejeren i JT Ejendomme, Vejle ApS****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JT Ejendomme, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Kolding, den 6. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Kristensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

JT Ejendomme, Vejle ApS
Hvedevænget 22
6600 Vejen
CVR-nr.: 20 02 82 46
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. maj 1997
Hjemsted: Vejen

Direktion

Jan Terkelsen

Revision

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Kokholm 1B
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 528.833, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.264.133.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme, som består af boligudlejningsejendomme, er værdiansat på baggrund af en nettoforrentning på 6%.

Det er ledelsens opfattelse at de indregnede værdier er udtryk for ejendommenes dagsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JT Ejendomme, Vejle ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

I bruttofortjenesten indgår indtægter fra udlejning af boliglejemål. Indtægterne omfatter egentlig husleje samt skatter og afgifter, afskrivninger mv., der betales af lejerne, samt godtgørelse fra fraflyttede lejere.

I bruttofortjenesten fragår ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme, herunder skatter, afgifter og forsikringer samt reparation, løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontor, honorar til ejendomsadministrator og tab på lejere.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen til dagsværdi er baseret på en afkastbaseret model.

Dagsværdien for investeringsejendommene er beregnet på baggrund af den afkastbaserede model, normalindtjeningsmodellen. Dagsværdiberegningen baserer sig på følgende forudsætninger:

Boligudlejningsejendomme i Vejle og Kolding: Afkastkrav 6%.

Nettolejen på udlejede lejemål er i henhold til kontrakt, og nettolejen på tomme lejemål er fastsat svarende til den leje, der realiseres på tilsvarende lejemål.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		351.011	295.266
Personaleomkostninger	1	<u>-221.307</u>	<u>-423.137</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		129.704	-127.871
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>358.401</u>	<u>435.358</u>
Resultat før finansielle poster		488.105	307.487
Finansielle indtægter	3	221.704	154.916
Finansielle omkostninger		<u>-112.482</u>	<u>-179.279</u>
Resultat før skat		597.327	283.124
Skat af årets resultat	4	<u>-68.494</u>	<u>-81.544</u>
Årets resultat		<u>528.833</u>	<u>201.580</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>528.833</u>	<u>201.580</u>
		<u>528.833</u>	<u>201.580</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>8.364.417</u>	<u>8.012.700</u>
		<u>8.364.417</u>	<u>8.012.700</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>4.764.007</u>	<u>2.845.562</u>
		<u>4.764.007</u>	<u>2.845.562</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.128.424</u>	<u>10.858.262</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.991	101.607
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>153.969</u>
		<u>87.991</u>	<u>255.576</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>68</u>	<u>97</u>
		<u>68</u>	<u>97</u>
Likvide beholdninger		<u>107</u>	<u>2.309.910</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>88.166</u>	<u>2.565.583</u>
AKTIVER I ALT		<u>13.216.590</u>	<u>13.423.845</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.139.133	5.610.300
Egenkapital i alt		6.264.133	5.735.300
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		804.915	762.804
Hensatte forpligtelser i alt		804.915	762.804
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		4.986.733	5.036.088
Deposita		152.208	147.843
		5.138.941	5.183.931
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		42.138	192.113
Kreditinstitutter		70.132	597.245
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.607	95.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		665.552	720.963
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		36.330	117.132
Selskabsskat		26.383	0
Anden gæld		47.459	19.345
		1.008.601	1.741.810
Gældsforpligtelser i alt		6.147.542	6.925.741
PASSIVER I ALT		13.216.590	13.423.845
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	220.880	423.137
Andre omkostninger til social sikring	427	0
	<u>221.307</u>	<u>423.137</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	351.717	434.604
Værdiregulering investeringsejendomme	351.717	434.604
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	6.684	754
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	6.684	754
	<u>358.401</u>	<u>435.358</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	221.638	152.664
Andre finansielle indtægter	66	2.252
	<u>221.704</u>	<u>154.916</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	26.383	0
Årets udskudte skat	42.111	81.544
	<u>68.494</u>	<u>81.544</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>5.096.569</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>5.096.569</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.916.131
Årets værdireguleringer	<u>351.717</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>3.267.848</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>8.364.417</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	5.610.300	5.735.300
Årets resultat	<u>0</u>	<u>528.833</u>	<u>528.833</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>6.139.133</u></u>	<u><u>6.264.133</u></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.228.201	5.028.871	42.138	4.823.772
Deposita	147.843	152.208	0	0
	5.376.044	5.181.079	42.138	4.823.772

8 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.029, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 8.364.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. TDKK 200, der giver sekundært pant i investeringsejendomme.

Endvidere er der afgivet ejerpantebrev i investeringsejendomme overfor debitor TDKK 600, der giver sekundært pant i investeringsejendomme.