

# **FTJ EJENDOMSSELSKAB ApS**

Markersvænge 15  
2690 Karlslunde

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/04/2019**

**Flemming Thorning Jensen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** FTJ EJENDOMSSELSKAB ApS  
Markersvænge 15  
2690 Karlslunde

CVR-nr: 26457777  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for FTJ EJENDOMSSELSKAB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Karlslunde, den 11/04/2019

## **Direktion**

Flemming Thorning Jensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i FTJ Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FTJ Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring foretaget af os samt øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da opgaven med opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Karlsunde, 11/04/2019

Lasse Svensson , mne3549  
Registreret revisor  
AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS  
CVR: 12488106

# Ledelsesberetning

Resultatet af virksomheden i det forløbne år og selskabets økonomiske stilling ved årets udgang fremgår ved efterfølgende resultatopgørelse for 2018 samt balance pr. 31. december 2018.

## **Aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i regnskabsåret været udlejningsvirksomhed. Selskabet har endvidere købt en erhvervsejendom i regnskabsåret.

## **Udvikling i regnskabsåret**

Resultatet har været tilfredsstillende. Ledelsen forventer et tilsvarende resultat i næste regnskabsår.

## **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for FTJ Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes 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. Tilsvarende indregnes forpligtelser 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 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet. Omkostninger periodiseres i overensstemmelse hermed.

## Andre omkostninger

Andre omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger således:

Driftsmidler og inventar afskrives over en forventet levetid på 5 år.

Ejendomme indregnes til kostpris, såfremt den ikke afviger væsentlig fra handelsværdien.

Småanskaffelser på indtil kr. 13.500 pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Årets andel af transaktionsomkostningerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets andre gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## **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 på grundlag af de skatteregler der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		396.232	341.932
Eksterne omkostninger .....		-176.534	-147.457
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>219.698</b>	<b>194.475</b>
Andre driftsomkostninger .....		-19.764	-22.791
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>199.934</b>	<b>171.684</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	5.664
Øvrige finansielle omkostninger .....		-82.100	-117.853
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>117.834</b>	<b>59.495</b>
Skat af årets resultat .....		-25.840	-12.793
<b>Årets resultat .....</b>		<b>91.994</b>	<b>46.702</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		91.994	46.702
<b>I alt .....</b>		<b>91.994</b>	<b>46.702</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		5.227.621	5.227.621
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>5.227.621</b>	<b>5.227.621</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.227.621</b>	<b>5.227.621</b>
Andre tilgodehavender .....		28.777	15.686
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>28.777</b>	<b>15.686</b>
Likvide beholdninger .....		31.011	20.417
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>59.788</b>	<b>36.103</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.287.409</b>	<b>5.263.724</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	125.000	125.000
Overført resultat .....		555.917	463.923
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>680.917</b>	<b>588.923</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		12.202	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>12.202</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.547.806	2.702.782
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.547.806</b>	<b>2.702.782</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		158.184	159.778
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.333.290	1.276.766
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		107.635	99.354
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		447.375	436.121
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.046.484</b>	<b>1.972.019</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.594.290</b>	<b>4.674.801</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.287.409</b>	<b>5.263.724</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grankogle Alle kr.	Reerslev Hjortevænget vej kr.	1 kr.
Kostpris primo	1.887.033	1.696.930	1.643.658
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.887.033</b>	<b>1.696.930</b>	<b>1.643.658</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.887.033</b>	<b>1.696.930</b>	<b>1.643.658</b>

## 2. Registreret kapital mv.

Selskabets anparter er opdelt i 125 anparter á kr. 1.000.

## 3. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold og nærtstående parter

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

FTJ Holding ApS  
 cvr.nr. 26 43 04 61  
 Markersvænge 15  
 2690 Karlslunde

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2018</b>
	0