

---

# ***J.A. Entreprise Præstø ApS***

Adelgade 71, 1., 4720 Præstø

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 26 55 77 39

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2018

Jess Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 4

Balance pr. 31. december 2017 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for J.A. Entreprenør Præstø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 30. maj 2018

## Direktion

Jess Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i J.A. Entreprise Præstø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.A. Entreprise Præstø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 Ethiske 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 en opgave om 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.

Slagelse, den 30. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

mne28700

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J.A. Entreprise Præstø ApS  
Adelgade 71, 1.  
4720 Præstø

CVR-nr.: 26 55 77 39  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 16. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vordingborg

### Direktion

Jess Andersen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.847.089</b>	<b>3.206.075</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-520.058	-528.332
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.327.031</b>	<b>2.677.743</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	470.020	1.405.345
Finansielle indtægter	4	334	13.265
Finansielle omkostninger		-255.055	-317.796
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.542.330</b>	<b>3.778.557</b>
Skat af årets resultat	5	-430.111	-522.650
<b>Årets resultat</b>		<b>2.112.219</b>	<b>3.255.907</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	105.800	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	470.020	1.405.345
Overført resultat	1.536.399	1.747.162
	<b>2.112.219</b>	<b>3.255.907</b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		26.669.806	27.956.317
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		58.212	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>26.728.018</b>	<b>27.956.317</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	2.453.800	1.983.780
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.453.800</b>	<b>1.983.780</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.181.818</b>	<b>29.940.097</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		536.080	280.326
Andre tilgodehavender		0	150.484
Udskudt skatteaktiv	9	614.000	618.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		147.637	416.470
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.297.717</b>	<b>1.465.280</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.921.770</b>	<b>1.007.629</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.219.487</b>	<b>2.472.909</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.401.305</b>	<b>32.413.006</b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.328.800	1.858.780
Overført resultat		6.671.433	5.135.034
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>9.231.033</b>	<b>7.222.214</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.306.156	21.825.602
<b>Langfristet gæld</b>	<b>10</b>	<b>20.306.156</b>	<b>21.825.602</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.521.805	1.312.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.826	66.567
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		584.577	684.713
Selskabsskat		364.751	247.566
Anden gæld		1.304.048	1.005.650
Periodeafgrænsningsposter		31.109	48.214
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>3.864.116</b>	<b>3.365.190</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.170.272</b>	<b>25.190.792</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.401.305</b>	<b>32.413.006</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsudlejning og udvikling, samt besiddelse af kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	520.058	528.332
	<u><b>520.058</b></u>	<u><b>528.332</b></u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	470.020	1.405.345
	<u><b>470.020</b></u>	<u><b>1.405.345</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	334	1.984
Andre finansielle indtægter	0	11.281
	<u><b>334</b></u>	<u><b>13.265</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	432.564	408.650
Årets udskudte skat	4.000	114.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6.453	0
	<u><b>430.111</b></u>	<u><b>522.650</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	32.049.924	127.624
Tilgang i årets løb	0	65.900
Afgang i årets løb	-957.700	0
Kostpris 31. december	<u>31.092.224</u>	<u>193.524</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.093.607	127.624
Årets afskrivninger	512.370	7.688
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-183.559	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.422.418</u>	<u>135.312</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>26.669.806</u></b>	<b><u>58.212</u></b>
Afskrives over	<u>60 år</u>	<u>5 år</u>

## 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Kostpris 31. december	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.858.780	453.435
Årets resultat	<u>470.020</u>	<u>1.405.345</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.328.800</u>	<u>1.858.780</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.453.800</u></b>	<b><u>1.983.780</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Juhl Andersen ApS	Vordingborg	125.000	100%	2.453.800	470.020

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.858.780	5.135.034	103.400	7.222.214
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	470.020	1.536.399	105.800	2.112.219
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.328.800</b>	<b>6.671.433</b>	<b>105.800</b>	<b>9.231.033</b>

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

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

## 9 Udskudt skatteaktiv

	2017 DKK	2016 DKK
Materielle anlægsaktiver	-615.000	-611.000
Låneomkostninger	1.000	-7.000
Overført til udskudt skatteaktiv	614.000	618.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	614.000	618.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>614.000</b>	<b>618.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	13.981.782	15.732.951
Mellem 1 og 5 år	6.324.374	6.092.651
Langfristet del	20.306.156	21.825.602
Inden for 1 år	1.521.805	1.312.480
	<b>21.827.961</b>	<b>23.138.082</b>

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 29.080, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.927.547	18.270.660
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.550, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi af	6.514.770	6.650.954
--	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for datterselskabs kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.550, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig af	6.514.770	6.650.954
--	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 364.751. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.A. Entreprise Præstø ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af lejeindtægter fra lejere og indregnes i perioden som lejeindtægterne vedrører.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 øvrige koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.