

# JTC Vestergade 33 ApS

Vestergade 33  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

21/12/2017

Jan Toftegaard  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JTC Vestergade 33 ApS  
Vestergade 33  
5800 Nyborg

CVR-nr: 27617948  
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

**Revisor**

Nyborg ErhvervsRevision ApS  
Kirkegade 1  
5800 Nyborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 30546792  
P-enhed: 1013389612

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for JTC VESTERGADE 33 ApS.

Direktionen erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 19/12/2017

### Direktion

Jan Toftegaard Christiansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JTC Vestergade 33 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JTC Vestergade 33 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Nyborg, 19/12/2017

Henrik K. Andreasen  
Registreret revisor HD  
Nyborg ErhvervsRevision ApS  
CVR: 30546792

# Ledelsesberetning

## Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering, administration, at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 172.369 kr. Selskabets balance udviser herefter en aktivmasse på 5.189.010 kr. pr. 30. september 2017 og en egenkapital på 580.109 kr.

## Forsknings- og udviklingsomkostninger

Der er i årets løb ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling.

## Vigtige begivenheder i regnskabsåret

Ingen.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Selskabets forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2017/18.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttoresultat.

## Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

## Nettoomsætning

I resultatopgørelsen indtægtsføres nettoomsætning efter faktureringskriteriet. Der foretages sædvanlig periodisering af indtægter og udgifter.

## Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab på gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Materielle anlægsaktiver

Domicilejendom samt investeringsejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning foretages lineært over ejendommenes forventede levetid på 50 år.

Der er en scrapværdi på domicilejendommen på 1.400.000 kr. og en scrapværdi for investeringsejendommen på 600.000 kr.

Nyanskaffelser med en anskaffelsessum under den skattemæssige grænse for småanskaffelser udgiftsføres i anskaffelsesåret.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Hensættelsen til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris.

## Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen indregnes beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, regulering af udskudt skat samt eventuelle reguleringer af tidligere års skatter.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.



# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>479.246</b>	<b>303.200</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-45.526	-44.317
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>433.720</b>	<b>258.883</b>
Andre finansielle indtægter .....		385	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-213.119	-168.476
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>220.986</b>	<b>90.407</b>
Skat af årets resultat .....	1	-48.617	-19.890
<b>Årets resultat</b> .....		<b>172.369</b>	<b>70.517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		172.369	70.517
<b>I alt</b> .....		<b>172.369</b>	<b>70.517</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		5.063.439	5.065.322
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.063.439</b>	<b>5.065.322</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.063.439</b>	<b>5.065.322</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		125.571	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>125.571</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>125.571</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.189.010</b>	<b>5.065.322</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		455.109	282.740
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>580.109</b>	<b>407.740</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3	271.222	237.795
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>271.222</b>	<b>237.795</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.560.381	2.757.165
Skyldig selskabsskat .....		15.190	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.575.571</b>	<b>2.757.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		185.858	171.060
Gæld til banker .....		1.367.419	1.317.025
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		79.756	108.270
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		129.075	66.267
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.762.108</b>	<b>1.662.622</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.337.679</b>	<b>4.419.787</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.189.010</b>	<b>5.065.322</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	282.740	0	407.740
Årets resultat .....	0	172.369	0	172.369
Egenkapital, ultimo .....	125.000	455.109	0	580.109

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	15.190	0
Ændring af udskudt skat	33.427	19.890
	<u>48.617</u>	<u>19.890</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.109.639
Tilgang	43.643
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.153.282</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	44.317
Årets afskrivning	45.526
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>89.843</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.063.439</u></b>

## 3. Hensættelse til udskudt skat

	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	1.284.264
Låneomkostninger	-51.439
	<u>1.232.825</u>
<b>Udskudt skat, 22%</b>	<b><u>271.222</u></b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.746.239	185.858	2.560.381	1.988.000
	<b>2.746.239</b>	<b>185.858</b>	<b>2.560.381</b>	<b>1.988.000</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst samt udbytteskat.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt pantebreve på i alt 3.970.000.kr. i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af selskabets ejendomme udgør 5.063.439 kr.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.