

# JTC Vestergade 33 ApS

Vestergade 33  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/10/2019

Jan Toftegaard  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JTC Vestergade 33 ApS  
Vestergade 33  
5800 Nyborg

CVR-nr: 27617948  
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

**Revisor**

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

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for JTC Vestergade 33 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.

Nyborg, den 21/10/2019

## **Direktion**

Jan Toftegaard

# 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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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, 21/10/2019

Henrik K. Andreasen , mne5505  
Registreret revisor, HD  
Nyborg ErhvervsRevision ApS  
CVR-nr.: 30546792

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 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 150.411 kr. Selskabets balance udviser herefter en aktivmasse på 5.142.540 kr. pr. 30. september 2019 og en egenkapital på 898.983 kr.

## **Vigtige begivenheder i regnskabsåret**

Ingen.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Selskabets forventninger til fremtiden**

Selskabet forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2019/20.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

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

## Bruttofortjeneste/tab

Bruttofortjeneste/tab består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

## Nettoomsætning

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

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## 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 20 - 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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>474.596</b>	<b>474.964</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-58.374	-53.904
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>416.222</b>	<b>421.060</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-220.569	-205.082
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>195.653</b>	<b>215.978</b>
Skat af årets resultat .....	2	-45.242	-47.515
<b>Årets resultat .....</b>		<b>150.411</b>	<b>168.463</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		150.411	168.463
<b>I alt .....</b>		<b>150.411</b>	<b>168.463</b>

# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		5.142.540	5.127.530
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.142.540</b>	<b>5.127.530</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.142.540</b>	<b>5.127.530</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	5.186
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>5.186</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>5.186</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.142.540</b>	<b>5.132.716</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		773.983	623.572
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>898.983</b>	<b>748.572</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4	348.330	314.623
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>348.330</b>	<b>314.623</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.208.425	2.448.520
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.208.425</b>	<b>2.448.520</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		253.000	112.000
Gæld til banker .....		1.091.549	1.216.842
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.271	0
Skyldig selskabsskat .....		11.535	4.114
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		76.177	98.069
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		248.270	189.976
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.686.802</b>	<b>1.621.001</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.895.227</b>	<b>4.069.521</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.142.540</b>	<b>5.132.716</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	623.572	748.572
Årets resultat .....	0	150.411	150.411
Egenkapital, ultimo .....	125.000	773.983	898.983

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Rente tilknyttet virksomhed	612	520
Øvrige finansielle omkostninger	219.957	204.562
	<u>220.569</u>	<u>205.082</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	11.535	4.114
Ændring af udskudt skat	33.707	43.401
	<u>45.242</u>	<u>47.515</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>5.271.277</u>
Tilgang	73.384
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.344.661</u></b>
Af- og nedskrivning primo	143.747
Årets afskrivning	58.374
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>202.121</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.142.540</u></b>

**4. Hensættelse til udskudt skat**

	<b>Midlertidig forskel</b>
	<b>kr.</b>
Materielle anlægsaktiver	1.583.316
	<b>1.583.316</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>	<b>348.330</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.461.425	253.000	2.208.425	1.193.000
	<b>2.461.425</b>	<b>253.000</b>	<b>2.208.425</b>	<b>1.193.000</b>

**6. Oplysning om eventualforpligtelser**

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

**7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

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 5.142.540 kr.

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0