

## **JTB Ejendomme ApS**

Vesterbro 125  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 29446512

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: John Berg Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

JTB Ejendomme ApS  
Vesterbro 125  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29446512  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

John Berg Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for JTB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24.04.2017

### Direktion

John Berg Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i JTB Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JTB Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

## Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aalborg, den 24.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat på 185 t.kr. mod 154 t.kr. i 2015.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2016 1.960 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>353.029</b>	<b>336</b>
Af- og nedskrivninger		(66.552)	(78)
<b>Driftsresultat</b>		<b>286.477</b>	<b>258</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.286)	(2)
Andre finansielle omkostninger		(46.470)	(56)
<b>Resultat før skat</b>		<b>237.721</b>	<b>200</b>
Skat af årets resultat	1	(52.299)	(46)
<b>Årets resultat</b>		<b>185.422</b>	<b>154</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	0
Overført resultat		82.022	154
		<b>185.422</b>	<b>154</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.010.101	4.076
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>4.010.101</b>	<b>4.076</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.010.101</b>	<b>4.076</b>
Andre tilgodehavender		2.228	3
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.228</b>	<b>3</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.917</b>	<b>19</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.145</b>	<b>22</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.025.246</b>	<b>4.098</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.001	125
Overført overskud eller underskud		1.731.369	1.649
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>103.400</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.959.770</u></b>	<b><u>1.774</u></b>
Udskudt skat		<u>204.086</u>	<u>185</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>204.086</u></b>	<b><u>185</u></b>
Bankgæld		<u>1.335.443</u>	<u>1.695</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.335.443</u></b>	<b><u>1.695</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	280.000	200
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.159	55
Skyldig selskabsskat		33.424	30
Anden gæld		<u>165.364</u>	<u>159</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>525.947</u></b>	<b><u>444</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.861.390</u></b>	<b><u>2.139</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.025.246</u></b>	<b><u>4.098</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.001	1.649.347	0	1.774.348
Årets resultat	0	82.022	103.400	185.422
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.001</b>	<b>1.731.369</b>	<b>103.400</b>	<b>1.959.770</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	33.424	30
Ændring af udskudt skat	18.875	16
	<b>52.299</b>	<b>46</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.834.409
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.834.409</b>
Af- og nedskrivninger primo	(757.756)
Årets afskrivninger	(66.552)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(824.308)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.010.101</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	280.000	200	1.335.443	220.000
	<b>280.000</b>	<b>200</b>	<b>1.335.443</b>	<b>220.000</b>

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JTB Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 550 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.010 t.kr.

Virksomheden har til sikkerhed for bankgæld ligeledes stillet pant i selskabskapitalen.

### **Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder**

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld i Handelsbanken.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med den påløbende lejeperiode. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.