

JT.BO. EJENDOMSSELSKAB ApS

Frisvadvej 22
6800 Varde

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

20/01/2017

Thomas Thomsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JT.BO. EJENDOMSSELSKAB ApS

Frisvadvej 22

6800 Varde

CVR-nr: 29448280

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Ledespåtegning

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Varde, den 12/01/2017

Direktion

Thomas Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i JT. BO. Ejendomselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JT. BO. Ejendomselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Outrup, 12/01/2017

Jens Lauridsen
Registreret revisor

CVR:

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt udleje af investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet forventer at der i de kommende regnskabsår kan opnås positiv drift. Selskabets egenkapital forventes at kunne reetableres ved kommende års overskud. Ledelsen forventer at selskabets pengeinstitut vil bevilge de nødvendige kreditter til fortsættelse af driften.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan opgøres pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordel vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivning baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider og forventede restværdier:

Bygninger, Valmuevej 45 - 51, brugstid 50 år

Bygninger, Holmevej 15, brugstid 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris

med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles 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, bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter optages til pantebrevsrestgælden.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		202.327	138.953
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.000	-37.000
Resultat af ordinær primær drift		175.327	101.953
Øvrige finansielle omkostninger		-224.882	-202.700
Ordinært resultat før skat		-49.555	-100.747
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-49.555	-100.747
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-49.555	-100.747
I alt		-49.555	-100.747

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		3.215.185	4.683.501
Materielle anlægsaktiver i alt		3.215.185	4.683.501
Anlægsaktiver i alt		3.215.185	4.683.501
Likvide beholdninger		149	0
Omsætningsaktiver i alt		149	0
Aktiver i alt		3.215.334	4.683.501

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-562.548	-512.993
Egenkapital i alt		-437.548	-387.993
Gæld til realkreditinstitutter		2.177.201	3.378.351
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	2.177.201	3.378.351
Gæld til realkreditinstitutter		39.066	39.000
Gæld til banker		1.314.960	1.517.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.500	34.379
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		68.272	100.248
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		19.883	2.393
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.475.681	1.693.143
Gældsforpligtelser i alt		3.652.882	5.071.494
Passiver i alt		3.215.334	4.683.501

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.216.267	39.066	2.177.201	1.847.000
	2.216.267	39.066	2.177.201	1.847.000

2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet egenkapitalen er tabt. Det bedømmes, at det vil være muligt at retablere egenkapitalen gennem fremtidig indtjening, ligesom ledelsen forventer, at selskabets pengeinstitutforbindelse vil bevilge de nødvendige kreditter til fortsættelse af driften. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.216.267 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.285.185

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 558.000 i ejendommen Holmevej 15 samt ejerpantebrev kr. 450.000 i ejendommen Valmuevej 45 - 51. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.