

# **JT.BO. EJENDOMSSELSKAB ApS**

Storegade 38C  
6800 Varde

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

**14/02/2019**

---

**Thomas Thomsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JT.BO. EJENDOMSSELSKAB ApS  
Storegade 38C  
6800 Varde  
  
Telefonnummer: 23459123  
  
CVR-nr: 29448280  
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

# Ledespåtegning

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 30. september 2018.

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

Varde, den 14/02/2019

**Direktion**

Thomas Thomsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i JT. BO. Ejendomselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JT. BO. Ejendomselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 revisori 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, 14/02/2019

Jens Lauridsen , mne906  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

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

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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 om indregning og måling

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### 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.

## BALANCEN

### 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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>188.797</b>	<b>180.756</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-27.000	-27.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>161.797</b>	<b>153.756</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	2.653
Øvrige finansielle omkostninger .....		-148.071	-154.284
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>13.726</b>	<b>2.125</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>13.726</b>	<b>2.125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		13.729	2.125
<b>I alt</b> .....		<b>13.726</b>	<b>2.125</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		3.161.185	3.188.185
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.161.185</b>	<b>3.188.185</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.161.185</b>	<b>3.188.185</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.161.185</b>	<b>3.188.185</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-546.697	-560.423
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-421.697</b>	<b>-435.423</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.047.575	2.133.251
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.047.575</b>	<b>2.133.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		89.418	40.326
Gæld til banker .....		1.334.094	1.332.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		34.375	37.125
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		77.170	73.825
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		250	6.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.535.307</b>	<b>1.490.357</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.582.882</b>	<b>3.623.608</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.161.185</b>	<b>3.188.185</b>

# Noter

## 1. 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.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig gælds- kautions- og garantiforpligtelser, ligesom det heller ikke har foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser udover det i regnskabet og noterne anførte.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.136.993 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.161.185

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.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Selskabet har ikke i regnskabsåret haft ansatte