

JALA Ejendomme ApS
Espelunden 41, 8300 Odder

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 31 48 11 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2019.

Janne Munk Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for JALA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 4. april 2019

Direktion

Lasse Skov
direktør

Janne Munk Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JALA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JALA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Odder, den 4. april 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Selskabsoplysninger

Selskabet	JALA Ejendomme ApS Espelunden 41 8300 Odder
	CVR-nr.: 31 48 11 39
	Stiftet: 3. juni 2008
	Hjemsted: Odder
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lasse Skov, direktør Janne Munk Jensen, direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 13 8300 Odder
Modervirksomhed	T. N. Enterprise ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe og sælge aktier og anparter i andre selskaber, investering i øvrige værdipapirer samt fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 304.672 kr. mod 175.866 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.354 kr. mod -183.941 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JALA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udleje af lokaler. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til personale lånt af søsterselskab.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

Brugstid
40 år

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JALA Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis udvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	304.672	175.866
1 Personaleomkostninger	0	-144.270
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-151.572	-120.583
Resultat før finansielle poster	153.100	-88.987
2 Øvrige finansielle omkostninger	-163.798	-146.826
Resultat før skat	-10.698	-235.813
3 Skat af årets resultat	2.344	51.872
Årets resultat	-8.354	-183.941
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-8.354	-183.941
Disponeret i alt	-8.354	-183.941

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	5.792.095	5.922.200
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.333	0
6	Investeringsejendomme	1.993.675	1.993.675
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.809.103</u>	<u>7.915.875</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.809.103</u>	<u>7.915.875</u>
Omsætningsaktiver			
	Råvarer og hjælpematerialer	232.115	0
	Varebeholdninger i alt	<u>232.115</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.711	0
	Udsudte skatteaktiver	58.253	55.909
	Tilgodehavende selskabsskat	0	36.124
	Andre tilgodehavender	62.498	2.000
	Tilgodehavender i alt	<u>143.462</u>	<u>94.033</u>
	Likvide beholdninger	<u>250.325</u>	<u>50.194</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>625.902</u>	<u>144.227</u>
	Aktiver i alt	<u>8.435.005</u>	<u>8.060.102</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	18.741	27.095
	Egenkapital i alt	<u>143.741</u>	<u>152.095</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til pengeinstitutter	1.053.000	1.092.000
	Deposita	44.325	44.325
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.097.325</u>	<u>1.136.325</u>
	Gældsforpligtelser	42.000	45.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	13.215
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.575	4.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.145.364	6.704.583
	Anden gæld	0	4.384
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.193.939</u>	<u>6.771.682</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.291.264</u>	<u>7.908.007</u>
	Passiver i alt	<u>8.435.005</u>	<u>8.060.102</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	144.000
Personaleomkostninger i øvrigt	0	270
	<u>0</u>	<u>144.270</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	146.758	130.990
Andre finansielle omkostninger	17.040	15.836
	<u>163.798</u>	<u>146.826</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-36.124
Årets regulering af udskudt skat	-2.344	-15.748
	<u>-2.344</u>	<u>-51.872</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.172.813	7.172.813
Tilgang i årets løb	19.800	0
Kostpris ultimo	<u>7.192.613</u>	<u>7.172.813</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.250.613	-1.130.030
Årets afskrivninger	-149.905	-120.583
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.400.518</u>	<u>-1.250.613</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.792.095</u>	<u>5.922.200</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>5.650.000</u>	<u>5.650.000</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	25.000	0
Kostpris ultimo	25.000	0
Årets afskrivninger	-1.667	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.667	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.333	0
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.993.675	1.993.675
Kostpris ultimo	1.993.675	1.993.675
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.993.675	1.993.675
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	27.095	-1.938.964
Årets overførte overskud eller underskud	-8.354	-183.941
Tilskud fra tilknyttet virksomhed	0	2.150.000
	18.741	27.095

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.095.000	1.137.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-42.000</u>	<u>-45.000</u>
	<u>1.053.000</u>	<u>1.092.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>885.000</u>	<u>900.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.700.000 kr. til sikkerhed for bankgæld på kr. 1.095.000. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.785.770.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med T. N. Enterprise ApS, CVR-nr. 31495822 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.