

JALA Ejendomme ApS
Espelunden 41, 8300 Odder

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 31 48 11 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2018.

Lasse Skov
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 11. juni 2018

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 2017 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 11. juni 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 11645

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
Telefon: 86 55 16 00
www.martinsen.dk

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 175.866 kr. mod 219.149 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -183.941 kr. mod -252.455 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. Dog er præsentationen ændret for visse regnskabsposter.

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

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 immaterielle og 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 brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 afvikling 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	175.866	219.149
1 Personaleomkostninger	-144.270	-137.856
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.583	-177.186
Resultat før finansielle poster	-88.987	-95.893
2 Øvrige finansielle omkostninger	-146.826	-205.517
Resultat før skat	-235.813	-301.410
3 Skat af årets resultat	51.872	48.955
Årets resultat	-183.941	-252.455
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-183.941	-252.455
Disponeret i alt	-183.941	-252.455

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	5.922.200	6.042.783
5	Investeringsejendomme	<u>1.993.675</u>	<u>1.993.675</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.915.875</u>	<u>8.036.458</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.915.875</u>	<u>8.036.458</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15.658
	Udsudte skatteaktiver	55.909	40.161
	Tilgodehavende selskabsskat	36.124	0
	Andre tilgodehavender	2.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>7.400</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>94.033</u>	<u>63.219</u>
	Likvide beholdninger	<u>50.194</u>	<u>40.702</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>144.227</u>	<u>103.921</u>
	Aktiver i alt	<u>8.060.102</u>	<u>8.140.379</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	27.095	-1.938.964
	Egenkapital i alt	<u>152.095</u>	<u>-1.813.964</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	1.092.000	1.137.000
	Deposita	44.325	55.575
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.136.325</u>	<u>1.192.575</u>
8	Gældsforpligtelser	45.000	42.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.215	14.163
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.500	6.849
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.704.583	8.669.609
	Anden gæld	4.384	29.147
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.771.682</u>	<u>8.761.768</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.908.007</u>	<u>9.954.343</u>
	Passiver i alt	<u>8.060.102</u>	<u>8.140.379</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	144.000	133.507
Andre omkostninger til social sikring	0	2.272
Personaleomkostninger i øvrigt	270	2.077
	<u>144.270</u>	<u>137.856</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	130.990	164.483
Andre finansielle omkostninger	15.836	41.034
	<u>146.826</u>	<u>205.517</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-36.124	0
Årets regulering af udskudt skat	-15.748	-48.955
	<u>-51.872</u>	<u>-48.955</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.172.813	7.094.813
Tilgang i årets løb	0	78.000
Kostpris ultimo	<u>7.172.813</u>	<u>7.172.813</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.130.030	-952.844
Årets afskrivninger	-120.583	-177.186
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.250.613</u>	<u>-1.130.030</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.922.200</u>	<u>6.042.783</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>5.650.000</u>	<u>5.650.000</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016		
5. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	1.993.675	76.720		
Tilgang i årets løb	0	1.916.955		
Kostpris ultimo	1.993.675	1.993.675		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.993.675	1.993.675		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	-1.938.964	-1.686.509		
Årets overførte overskud eller underskud	-183.941	-252.455		
Tilskud fra tilknyttet virksomhed	2.150.000	0		
	27.095	-1.938.964		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2017	31/12 2016
Gæld til pengeinstitutter	45.000	900.000	1.137.000	1.179.000
Deposita	0	0	44.325	55.575
	45.000	900.000	1.181.325	1.234.575
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.700.000 kr. til sikkerhed for bankgæld på kr. 1.137.000. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.915.875.				
Selskabet har stillet sikkerhed i anpartar 125.000 kr. til sikkerhed for bankgæld på kr. 1.137.000..				

Noter

10. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med T. N. Enterprice 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.