

**JALA Ejendomme ApS**  
**Espelunden 41, 8300 Odder**

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

**CVR-nr. 31 48 11 39**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2020.

---

**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 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 11. marts 2020

### 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 2019 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. marts 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JALA Ejendomme ApS Espelunden 41 8300 Odder
	CVR-nr.: 31 48 11 39
	Stiftet: 3. juni 2008
	Hjemsted: Odder
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lasse Skov, direktør Janne Munk Jensen, direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder
<b>Modervirksomhed</b>	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 231.425 kr. mod 304.672 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -88.730 kr. mod -8.354 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 tilbageførslers 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.

### 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 sambeskatte 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 af skrivninger 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

---

### 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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 nettorealiseringsværdi en lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kildeskatter 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.

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 afdragstiden 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>231.425</b>	<b>304.672</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-160.744	-151.572
Andre driftsomkostninger	-23.333	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>47.348</b>	<b>153.100</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-161.047	-163.798
<b>Resultat før skat</b>	<b>-113.699</b>	<b>-10.698</b>
2 Skat af årets resultat	24.969	2.344
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>-88.730</b>	<b>-8.354</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-88.730</b>	<b>-8.354</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-88.730	-8.354
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-88.730</b>	<b>-8.354</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	5.763.779	5.792.095
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	115.972	23.333
5 Investeringsejendomme	3.806.135	1.993.675
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.685.886</u>	<u>7.809.103</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.685.886</u></b>	<b><u>7.809.103</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	158.000	232.115
Varebeholdninger i alt	<u>158.000</u>	<u>232.115</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.069	22.711
Udskudte skatteaktiver	10.162	58.253
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	73.060	0
Andre tilgodehavender	106.621	62.498
Tilgodehavender i alt	<u>230.912</u>	<u>143.462</u>
Likvide beholdninger	<u>9.638</u>	<u>250.325</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>398.550</u></b>	<b><u>625.902</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.084.436</u></b>	<b><u>8.435.005</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	-69.989	18.741
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>55.011</b></u>	<u><b>143.741</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til pengeinstitutter	2.355.030	1.053.000
	Deposita	39.450	44.325
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.394.480</u>	<u>1.097.325</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	116.400	42.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.988	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.829	6.575
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.507.006	7.145.364
	Anden gæld	1.722	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.634.945</u>	<u>7.193.939</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>10.029.425</b></u>	<u><b>8.291.264</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>10.084.436</b></u>	<u><b>8.435.005</b></u>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	141.384	146.758
Andre finansielle omkostninger	<u>19.663</u>	<u>17.040</u>
	<b><u>161.047</u></b>	<b><u>163.798</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-73.060	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>48.091</u>	<u>-2.344</u>
	<b><u>-24.969</u></b>	<b><u>-2.344</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	7.192.613	7.172.813
Tilgang i årets løb	<u>123.400</u>	<u>19.800</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>7.316.013</u></b>	<b><u>7.192.613</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.400.518	-1.250.613
Årets afskrivninger	<u>-151.716</u>	<u>-149.905</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-1.552.234</u></b>	<b><u>-1.400.518</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.763.779</u></b>	<b><u>5.792.095</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>5.650.000</u>	<u>5.650.000</u>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	25.000	0
Tilgang i årets løb	125.000	25.000
Afgang i årets løb	<u>-25.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>25.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.667	0
Årets afskrivninger	-9.028	-1.667
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>1.667</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-9.028</u></b>	<b><u>-1.667</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>115.972</u></b>	<b><u>23.333</u></b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.993.675	1.993.675
Tilgang i årets løb	<u>1.812.460</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.806.135</u></b>	<b><u>1.993.675</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.806.135</u></b>	<b><u>1.993.675</u></b>
<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>		
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	18.741	27.095
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-88.730</u>	<u>-8.354</u>
	<u><b>-69.989</b></u>	<u><b>18.741</b></u>
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.471.430	1.095.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-116.400</u>	<u>-42.000</u>
	<u><b>2.355.030</b></u>	<u><b>1.053.000</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.889.000</u>	<u>885.000</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.500.000 kr. til sikkerhed for bankgæld på kr. 2.471.430. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi på kr. 9.569.914.

### 10. 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 t.kr.

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