

Årsrapport for 2017/18

01.10.2017 - 30.09.2018

(11. regnskabsår)

J. G. Ejendomme Ringe ApS

Odensevej 57
5750 Ringe

CVR-nr. 31 63 54 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2019

dirigent : _____
Jonna Godtfredsen

Revisor Team Nord

Registreret revisionsaktieselskab
Tlf. 98 27 98 11 . Cvr. nr. 27 22 65 66
rtn@rtn.dk . www.rtn.dk

Industrivej 10, 9440 Aabybro
Jernbanegade 9, 1., 9460 Brovst

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for J. G. Ejendomme Ringe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 11. januar 2019

Direktion

John Godtfredsen
direktør

Jonna Godtfredsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i J. G. Ejendomme Ringe ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. G. Ejendomme Ringe ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aabybro, den 11. januar 2019

Revisor Team Nord
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 22 65 66

Henning Pedersen
Registreret revisor
MNE-nr. mne1260

Selskabsoplysninger

Selskabet

J. G. Ejendomme Ringe ApS
Odensevej 57
5750 Ringe

Telefon: 62 62 20 22

CVR-nr.: 31 63 54 54

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Stiftet: 1. oktober 2007

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

Direktion

John Godtfredsen, direktør
Jonna Godtfredsen, direktør

Revisor

Revisor Team Nord
Registreret Revisionsaktieselskab
Industrivej 10
9440 Aabybro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. G. Ejendomme Ringe ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraxis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes som en opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		195.306	190.335
Resultat før finansielle poster		195.306	190.335
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		<u>-27.597</u>	<u>-44.206</u>
Resultat før skat		167.709	146.130
Skat af årets resultat		<u>-36.896</u>	<u>-32.148</u>
Årets resultat		<u>130.813</u>	<u>113.982</u>
Overført resultat		<u>130.813</u>	<u>113.982</u>
		<u>130.813</u>	<u>113.982</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.000.000</u></u>	<u><u>3.000.000</u></u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		780.522	649.709
Egenkapital	2	<u>905.522</u>	<u>774.709</u>
Hensættelse til udskudt skat		471.124	468.751
Hensatte forpligtelser i alt		<u>471.124</u>	<u>468.751</u>
Gæld til realkreditinstitutter		954.276	1.063.216
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>954.276</u>	<u>1.063.216</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	104.300	101.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		445.847	477.695
Selskabsskat		34.523	29.775
Anden gæld		9.408	9.754
Deposita		65.000	65.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>669.078</u>	<u>693.324</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.623.354</u>	<u>1.756.540</u>
Passiver i alt		<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2017	3.000.000
Kostpris 30. september 2018	3.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	3.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendom fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Investeringsejendommen omfatter kombineret bolig- og forretningsejendom i Ringe.

Afkastkravet er fastsat til 7,7 %, ud fra gældende markedsforhold.

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	649.709	774.709
Årets resultat	0	130.813	130.813
Egenkapital 30. september 2018	125.000	780.522	905.522

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.164.316	1.058.576	104.300	527.000
	1.164.316	1.058.576	104.300	527.000

4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. G. Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.164.316 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger

Til sikkerhed for selskabets og øvrige koncernselskabers gæld til kreditinstitutter kr. 1.164.316 er deponeret ejerpantebrev på kr. 725.000 med pant i selskabets grunde og bygninger.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.000.000