

JT Ejendomme Ebeltoft ApS

Smedebakken 1
Grønfeld
8400 Ebeltoft

CVR-nr. 36899506

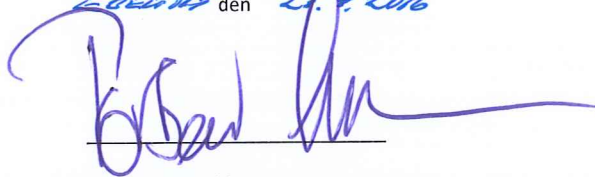
Årsrapport

17-05-2015 - 31-12-2015

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

27.4.2016 den *27.4.2016*



Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17-05-2015 - 31-12-2015 for JT Ejendomme Ebeltoft 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17-05-2015 - 31-12-2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grønfeld, den 14-03-2016

Direktion

Jens Christian Andersen

Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JT Ejendomme Ebeltoft ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JT Ejendomme Ebeltoft ApS for regnskabsåret 17-05-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17-05-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ebeltoft, den 14-03-2016

Revisionsgruppen, Ebeltoft
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32892221


Aage Madsen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------------------|--|
| Virksomheden | JT Ejendomme Ebeltoft ApS Smedebakken 1 Grønfeld 8400 Ebeltoft |
| CVR-nr. | 36899506 |
| Stiftelsesdato | 17-05-2015 |
| Hjemsted | Syddjurs |
| Regnskabsår | 17-05-2015 - 31-12-2015 |
| Direktion | Jens Christian Andersen, Direktør |
| Associerede virksomheder | Torben Grønfeld Holding ApS Jens Christian Andersen Holding ApS |
| Revisor | RevisionsGruppen, Ebeltoft statsautoriseret revisionsanpartsselskab Medlem af Kreston Danmark Østeralle 8 8400 Ebeltoft CVR-nr.: 32892221 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom og dermed forbundne aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 17-05-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 17.946, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 1.422.868, og en egenkapital på kr. 67.946.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for JT Ejendomme Ebeltoft ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2015 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lokaler og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 121.567 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0% |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2015 |
|---|------|---------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 56.533 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -13.398 |
| Driftsresultat | | 43.135 |
| Finansielle indtægter | | 10.928 |
| Finansielle omkostninger | | -30.305 |
| Resultat før skat | | 23.758 |
| Skat af årets resultat | 1 | -5.812 |
| Årets resultat | | 17.946 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 17.946 |
| | | 17.946 |

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 |
|--|------|-------------------------|
| Aktiver | | |
| Grunde og bygninger | 2 | <u>1.256.532</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>1.256.532</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>1.256.532</u> |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | <u>121.327</u> |
| Tilgodehavender | | <u>121.327</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>45.009</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>166.336</u> |
| Aktiver | | <u>1.422.868</u> |

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 |
|--|------|------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | 17.946 |
| Egenkapital | 3 | <u>67.946</u> |
| Hensættelser til udskudt skat | | 5.812 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>5.812</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 791.696 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>791.696</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 35.917 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 45.341 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 402.650 |
| Anden gæld | | 73.506 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>557.414</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>1.349.110</u> |
| Passiver | | <u>1.422.868</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 6 | |

Noter

2015

1. Skat af årets resultat

| | |
|----------------------------|--------------|
| Regulering af udskudt skat | 5.812 |
| | <u>5.812</u> |

2. Grunde og bygninger

| | |
|------------------------|------------------|
| Tilgang i årets løb | 1.269.930 |
| Kostpris ultimo | <u>1.269.930</u> |

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Årets afskrivninger | -13.398 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-13.398</u> |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.256.532</u> |
|-------------------------------------|------------------|

3. Egenkapital

| | Saldo 17/5 2015 | Overført i året | Saldo 31/12 2015 |
|-------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Anpartskapital | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Overført resultat | 0 | 17.946 | 17.946 |
| | <u>50.000</u> | <u>17.946</u> | <u>67.946</u> |

4. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 791.696 | 35.917 | 636.305 |
| | <u>791.696</u> | <u>35.917</u> | <u>636.305</u> |

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 827.613 er givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 1.256.532.

Der er udstedt ejerpartebrev på kr. 1.090.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpartebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.