



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

JTJ Ejendomme ApS

Fabriksvej 3

9690 Fjerritslev

CVR nr. 37 37 10 33

Årsrapport
1/1 – 31/12 2018
(3. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/2 2019

Tommy Skødt Nielsen
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for JTJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Fjerritslev, den 18/2 2019

Direktion:

Tommy Skødt Nielsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JTJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JTJ 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 revisorer's 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.

Hjørring, den 18/2 2019

RR REVISION

BENNY JAKOBSEN

CVR NR. 73 98 34 13

Benny Jakobsen

registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

mne5783



Selskabsoplysninger

Selskabet:

JTJ Ejendomme ApS
Fabriksvej 3
9690 Fjerritslev

CVR nr.: 37 37 10 33

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemsted:

Jammerbugt Kommune

Direktion:

Tommy Skødt Nielsen



Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af egne ejendomme til både privat og erhverv.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

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 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.

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.

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

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Skat

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

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Ekstraordinære leasingydelser

Der er som regnskabsprincip valgt at aktivere ekstraordinære leasingydelser, der afskrives lineært over kontraktens løbetid.

Ordinære leasingydelser føres i resultatopgørelsen.

Afskrivninger

Ejendomme og ekstraordinære leasingydelser afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Ejendomme (restværdi kr. 3.506.211).....	35 år
Ekstraordinære leasingydelser.....	4 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
Bruttoresultat		337.007	232.804
Resultat før afskrivninger		337.007	232.804
Afskrivninger.....		(118.198)	(48.127)
Resultat før finansielle poster		218.809	184.677
Finansielle omkostninger		(213.851)	(178.467)
Resultat før skat		4.958	6.210
Årets skat.....	1	(7.679)	13.018
Årets resultat		(2.721)	19.228
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år.....		(2.721)	19.228
I alt		(2.721)	19.228



Balance 31. december

	Note	2018	2017
Aktiver			
Ejendomme.....		6.621.952	6.422.922
Ekstraordinære leasingydelser.....		137.500	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	6.759.452	6.422.922
Anlægsaktiver i alt.....		6.759.452	6.422.922
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.605
Andre tilgodehavender		0	61.844
Tilgodehavender i alt.....		0	78.449
Omsætningsaktiver i alt.....		0	78.449
Aktiver i alt		6.759.452	6.501.371



Balance 31. december

	Note	2018	2017
Passiver			
Selskabskapital	3	50.000	50.000
Opskrivningshenlæggelse.....		880.330	906.641
Overført resultat		101.634	78.044
Egenkapital i alt.....		1.031.964	1.034.685
Hensættelse udskudt skat.....	4	265.498	257.819
Hensatte forpligtelser i alt		265.498	257.819
Realkreditinstitut		2.759.206	2.897.777
Kreditinstitut.....		1.237.924	1.371.860
Anden langfristet gæld		55.500	63.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5	4.052.630	4.332.937
Kortfristet del af langfristet gæld		279.492	271.259
Gæld kreditinstitut.....		41.236	45.158
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.340	26.106
Anden gæld.....		1.062.292	533.407
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		1.409.360	875.930
Gældsforpligtelser i alt.....		5.461.990	5.208.867
Passiver i alt		6.759.452	6.501.371
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser.....	7		
Antal beskæftigede.....	8		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ekstraordinært udbytte	Forslag til udbytte	I alt
Saldo primo.....	50.000	906.641	78.044	0	0	1.034.685
Korrektion opskrivning.....	0	(26.311)	26.311	0	0	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	(2.721)	0	0	(2.721)
Egenkapital ultimo.....	50.000	880.330	101.634	0	0	1.031.964





Noter til årsrapporten

1	Årets skat	2018	2017
	Årets skat	0	0
	Regulering udskudt skat	7.679	(13.018)
		<u>7.679</u>	<u>(13.018)</u>

2 Materielle anlægsaktiver

Virksomheden opskriver ejendomme, hvis ikke der var opskrevet, ville den regnskabsmæssige værdi være t.kr. 5.493.

3 Selskabskapital

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

4 Udskudt skat

Den i virksomheden påhvilende udskudte skat udgør kr. 265.498.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af virksomhedens gæld, forfalder kr. 2.960.609 til betaling efter mere end 5 års efter balancetidspunktet.



Noter til årsrapporten

6 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Selskabet af indgået leasingkontrakter, som ikke er aktiveret i årsrapporten.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 39 måneder med en samlet rest leasingydelse på kr. 1.179.360.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 3.126.989, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 6.621.952).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 1.811.625 ejerpantebrev med sekundær pant i Fabriksvej 3, 9690 Fjerritslev.
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 2.342.306).

Kr. 150.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Vestergade 55, 9690 Fjerritslev.
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 950.286).

Kr. 200.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Vestergade 47, 9690 Fjerritslev.
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 1.132.642).

Kr. 230.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Dalgasgade 8, 9690 Fjerritslev.
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 1.481.838).

Kr. 200.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Godthåbsvej 48, 9690 Fjerritslev.
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 714.880).

10	Antal beskæftigede	2018	2017
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>