



J.T. Ejendomme ApS

**Store Kongensgade 24 B
1264 København K**

CVR-nr. 37 78 03 16

**Årsrapport for 2016/17
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. november 2017

Jakob Hartmann Ditlevsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 6. juni - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 6. juni 2016 - 30. juni 2017 for J.T. Ejendomme 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. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. juni 2016 - 30. juni 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. november 2017

Direktion

Jakob Hartmann Ditlevsen
direktør

Thomas Thurmann Hansen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i J.T. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.T. Ejendomme ApS for regnskabsåret 6. juni 2016 - 30. juni 2017 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 vor 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 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 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.

Roskilde, den 16. november 2017

Algade Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 35 66 39 16

Mick Andersen
Registreret revisor, FSR - danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet

J.T. Ejendomme ApS
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

CVR-nr.: 37 78 03 16
Regnskabsperiode: 6. juni 2016 - 30. juni 2017
Stiftet: 6. juni 2016
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemsted: København

Direktion

Jakob Hartmann Ditlevsen, direktør
Thomas Thurmann Hansen, direktør

Revisor

Algade Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Algade 33, 1
4000 Roskilde



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er anden udlejning af boliger, samt dermed relateret virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 77.731, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 27.731.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.T. Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016/17 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

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 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	80 %



Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 6. juni - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		17.432
Resultat før af- og nedskrivninger		17.432
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-11.500</u>
Resultat før finansielle poster		5.932
Finansielle omkostninger		<u>-93.198</u>
Resultat før skat		-87.266
Skat af årets resultat		<u>9.535</u>
Årets resultat		<u><u>-77.731</u></u>
Overført resultat		<u>-77.731</u>
		<u><u>-77.731</u></u>



Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>2.788.500</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>2.788.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.788.500</u>
Andre tilgodehavender		8.110
Udskudt skatteaktiv		9.535
Periodeafgrænsningsposter		<u>46.860</u>
Tilgodehavender		<u>64.505</u>
Likvide beholdninger		<u>32.913</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>97.418</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.885.918</u></u>



Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>-77.731</u>
Egenkapital	2	<u>-27.731</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.384.418
Deposita		<u>109.470</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.493.888</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	147.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.990
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>1.220.980</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.419.761</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.913.649</u>
Passiver i alt		<u>2.885.918</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	



Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 6. juni 2016	<u>2.800.000</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>2.800.000</u>
Opskrivninger 6. juni 2016	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 6. juni 2016	0
Årets afskrivninger	<u>11.500</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>11.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u><u>2.788.500</u></u>



Noter

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 6. juni 2016	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-77.731	-77.731
Egenkapital 30. juni 2017	50.000	-77.731	-27.731

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 6. juni 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.532.209	147.791	793.253
Deposita	0	109.470	0	109.470
	0	1.641.679	147.791	902.723

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Egenkapital er tabt. Dette skyldes årets resultat, samt kapitalejernes tilgodehavender. Selskabets kapitalejere har til hensigt at støtte selskabets drift i budgetteret omfang. Årsrapporten aflægges derfor efter princippet om going concern.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. xx, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. xx. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. xx, skønnes t.kr. xx at være omfattet af pantsætningen.