

---

# ***JETU Ejendomme ApS***

Hyldekrogen 9, 2970 Hørsholm

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 81 82 44 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/11 2017

Jens Tulinius  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for JETU Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 13. november 2017

## Direktion

Jens Tulinius  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i JETU Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JETU Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 13. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JETU Ejendomme ApS  
Hyldekrogen 9  
2970 Hørsholm

Telefon: 20662277

CVR-nr.: 81 82 44 28

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Hørsholm

### Direktion

Jens Tulinius

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Strandvejen 112  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i besiddelse af kapitalandele på 4/36 i Roskildehave I/S, 4/34 i Roskildehave I I/S og 100%-besiddelse af ejendommen Taastrup Hovedgade 22, Taastrup samt ubebygget grund.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 1.294.778, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.844.268.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer en aktivitet i det kommende regnskabsår på niveau med den i 2016/17.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>432.000</b>	<b>432.000</b>
Andre eksterne omkostninger		-178.520	-190.245
<b>Bruttoresultat</b>		<b>253.480</b>	<b>241.755</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-17.569	-17.569
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>235.911</b>	<b>224.186</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.484.294	353.746
Finansielle indtægter		0	10.338
Finansielle omkostninger		-66.871	-46.539
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.653.334</b>	<b>541.731</b>
Skat af årets resultat	2	-358.556	-130.658
<b>Årets resultat</b>		<b>1.294.778</b>	<b>411.073</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.300.000	2.000.000
Overført resultat	-5.222	-1.588.927
	<b>1.294.778</b>	<b>411.073</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		1.725.454	1.743.023
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.725.454</b>	<b>1.743.023</b>
Andre kapitalandele		1.020.251	1.315.957
<b>Andre værdipapirer</b>		<b>1.020.251</b>	<b>1.315.957</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.745.705</b>	<b>3.058.980</b>
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		0	148.477
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>148.477</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>75.738</b>	<b>333.573</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>75.738</b>	<b>482.050</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.821.443</b>	<b>3.541.030</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		44.268	49.490
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.300.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1.844.268</b>	<b>2.549.490</b>
Gæld til realkreditinstitutter		615.245	692.391
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>615.245</b>	<b>692.391</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	77.146	73.959
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.654	0
Anden gæld		227.130	225.190
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>361.930</b>	<b>299.149</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>977.175</b>	<b>991.540</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.821.443</b>	<b>3.541.030</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt gage eller tantieme til direktionen. I regnskabsåret har der ikke været ansat personale i selskabet.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	358.556	130.658
	<u><b>358.556</b></u>	<u><b>130.658</b></u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. juli	<u>2.089.057</u>
Kostpris 30. juni	<u>2.089.057</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	346.034
Årets afskrivninger	<u>17.569</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>363.603</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>1.725.454</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	49.490	2.000.000	2.549.490
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-5.222	1.300.000	1.294.778
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>44.268</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.844.268</b>

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

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	271.973	363.293
Mellem 1 og 5 år	343.272	329.098
Langfristet del	615.245	692.391
Inden for 1 år	77.146	73.959
	<b>692.391</b>	<b>766.350</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomstårene 2016-17.

I selskabets ejendom er lyst ejerpantebreve på DKK 992.500, der er i behold.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige interessenter for gælden i Roskildehave I/S og Roskildehave II/S. Gælden pr. 31. december 2016 udgør DKK 54.385.563

## 7 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

JETU Holding ApS

Ejer 100% af anpartskapitalen i selskabet

#### Transaktioner

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, været gennemført transaktioner med direktion eller andre nærtstående parter.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JETU Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, repræsentation samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med JETU Holding ApS, der fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst hensættes og betales af JETU Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheder fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Bygninger og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	20 år
Driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

#### Andre kapitalandele

Indtægten er opgjort på grundlag af den forholdsmæssige andel af overskuddet i Roskildehave I/S og Roskildehave II I/S, hvoraf selskabet ejer andele på 4/36 og 4/34. De indtægtsførte overskudsandele er opgjort på grundlag af de seneste aflagte årsrapporter for tiden 1. januar - 31. december 2016.

Kapitalandele måles til det forholdsmæssige regnskabsmæssige indestående i interessentskaberne, hvor ejendomme er optaget til anskaffessum med fradrag af regnskabsmæssige afskrivninger.

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.