

Jaatun Ejendomme ApS

CVR-nr. 26 43 16 03

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære ge-
neralforsamling den 24/4 2013

Kim Mathiesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Jaatun Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2013 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rågeleje, den 3. april 2013

Direktion

Tore Jaatun
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Jaatun Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Jaatun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Helsingør, den 3. april 2013

BJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Bjarne Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jaatun Ejendomme ApS
Tofte-Åsen 4A, Rågeleje
3210 Vejby

CVR-nr.: 26 43 16 03
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Gribskov

Direktion

Tore Jaatun, direktør

Revision

BJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Smedevej 3
3200 Helsingør

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jaatun Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i dkr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Dog måles ejendomme til dagsværdi. Der foretages ikke regnskabsmæssig afskrivning på ejendomme.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Skyldig skat 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 gældsmetode 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.552.930	1.422.301
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.552.930	1.422.301
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-895</u>	<u>-10.747</u>
Resultat før finansielle poster		1.552.035	1.411.554
Finansielle indtægter		7.683	19.969
Finansielle omkostninger	1	<u>-331.777</u>	<u>-380.184</u>
Resultat før skat		1.227.941	1.051.339
Skat af årets resultat	2	<u>-304.603</u>	<u>-258.087</u>
Årets resultat		<u>923.338</u>	<u>793.252</u>
Forslag til resultatdisponering			
Til overført resultat		<u>923.338</u>	<u>793.252</u>
		<u>923.338</u>	<u>793.252</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Grunde og bygninger		19.863.728	19.863.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>895</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>19.863.728</u>	<u>19.864.623</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.863.728</u>	<u>19.864.623</u>
Likvide beholdninger		<u>44.286</u>	<u>90.888</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>44.286</u>	<u>90.888</u>
Aktiver i alt		<u><u>19.908.014</u></u>	<u><u>19.955.511</u></u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.555.730	9.632.393
Egenkapital	4	10.680.730	9.757.393
Hensættelse til udskudt skat		2.934.733	2.858.805
Hensatte forpligtelser i alt		2.934.733	2.858.805
Gæld til realkreditinstitutter		3.223.655	5.000.376
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.223.655	5.000.376
Gæld til realkreditinstitutter	5	315.000	353.416
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.380.821	1.666.263
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.652	0
Selskabsskat		228.675	185.634
Anden gæld		142.748	133.624
Kortfristede gældsforpligtelser		3.068.896	2.338.937
Gældsforpligtelser i alt		6.292.551	7.339.313
Passiver i alt		19.908.014	19.955.511
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	128.114	94.196
Andre finansielle omkostninger	<u>203.663</u>	<u>285.988</u>
	<u>331.777</u>	<u>380.184</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	228.675	258.087
Årets udskudte skat	<u>75.928</u>	<u>0</u>
	<u>304.603</u>	<u>258.087</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	<u>11.834.381</u>	<u>32.240</u>
	<u>11.834.381</u>	<u>32.240</u>
Opskrivninger primo	<u>8.029.347</u>	<u>0</u>
	<u>8.029.347</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	31.345
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>895</u>
	<u>0</u>	<u>32.240</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.863.728</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 9.900.000.

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	9.632.392	9.757.392
Årets resultat	0	923.338	923.338
Egenkapital ultimo	125.000	10.555.730	10.680.730

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2012 kr.	2011 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.772.000	3.478.000
Mellem 1 og 5 år	1.451.655	1.522.376
Langfristet del	3.223.655	5.000.376
Inden for et år	315.000	353.416
	3.538.655	5.353.792

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.538.655, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør kr. 19.863.728.

7 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.