

Jaatun Ejendomme ApS

CVR-nr. 26 43 16 03

Årsrapport for 2014

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 02/3 2015

Tore Jaatun
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rågeleje, den 13. februar 2015

Direktion

Tore Jaatun

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Jaatun Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jaatun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Helsinge, den 13. februar 2015

BJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Søren Møller-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

Revisor

BJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Smedevej 3
3200 Helsingø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jaatun Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i DKK.

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

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, reparation og vedligeholdelse samt øvrige direkte omkostninger i forbindelse med udlejning af fast ejendom.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabets investeringsejendom er afhændet i regnskabsåret 2014.

Øvrige Materielle anlægsaktiver

Øvrige Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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 den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.486.084	1.591.681
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-3.025.641</u>	<u>-4.943.031</u>
Resultat før finansielle poster		-1.539.557	-3.351.350
Finansielle omkostninger	2	<u>-179.599</u>	<u>-277.433</u>
Resultat før skat		-1.719.156	-3.628.783
Skat af årets resultat	3	<u>467.857</u>	<u>896.986</u>
Årets resultat		<u>-1.251.299</u>	<u>-2.731.797</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		6.100.000	0
Til overført resultat		<u>-7.351.299</u>	<u>-2.731.797</u>
		<u>-1.251.299</u>	<u>-2.731.797</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Investeringsjendomme		0	15.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>15.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>15.000.000</u>
Andre tilgodehavender		11.975	0
Udskudt skatteaktiv		<u>3.754</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>15.729</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>12.112.656</u>	<u>475.455</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.128.385</u>	<u>475.455</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.128.385</u></u>	<u><u>15.475.455</u></u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		472.634	7.823.934
Egenkapital	5	597.634	7.948.934
Hensættelse til udskudt skat		0	1.800.897
Hensatte forpligtelser i alt		0	1.800.897
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.263.040
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	3.263.040
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.324.894	130.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		643.173	1.955.903
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		323	1.145
Selskabsskat		1.336.794	236.850
Anden gæld		125.567	138.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.100.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		11.530.751	2.462.584
Gældsforpligtelser i alt		11.530.751	5.725.624
Passiver i alt		12.128.385	15.475.455
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendom	0	-4.863.728
Salg af investeringsejendomme	<u>-2.969.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-2.969.000</u>	<u>-4.863.728</u>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	<u>0</u>	<u>-38.411</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-38.411</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-56.641</u>	<u>-40.892</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>-56.641</u>	<u>-79.303</u>
	<u>-3.025.641</u>	<u>-4.943.031</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	50.420	96.408
Andre finansielle omkostninger	<u>129.179</u>	<u>181.025</u>
	<u>179.599</u>	<u>277.433</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.336.794	236.850
Årets udskudte skat	<u>-1.804.651</u>	<u>-1.133.836</u>
	<u>-467.857</u>	<u>-896.986</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	11.834.381
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Afgang i årets løb	<u>-11.834.381</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	3.165.619
Årets værdiregulering	<u>-3.165.619</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>0</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	125.000	7.823.933	7.948.933
Årets resultat	0	-1.251.299	-1.251.299
Foreslået udbytte	0	-6.100.000	-6.100.000
Egenkapital ultimo	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>472.634</u></u>	<u><u>597.634</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	2.550.000
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>713.040</u>
Langfristet del	0	3.263.040
Inden for et år	<u>3.324.894</u>	<u>130.000</u>
	<u>3.324.894</u>	<u>3.393.040</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jaatun Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.325 tjener sikkerhed i likvide midler for ialt t.kr. 12.000.

9 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.