

**JTH Ejendomme ApS  
Vesterbrogade 12, 4  
1620 København V**

**CVR-nummer: 18373998**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2021 - 30. juni 2022**

**(28. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2022

\_\_\_\_\_  
Dirigent

John Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for JTH 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den        /        2022

**Direktionen**

John Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i JTH Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JTH Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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.

Roskilde, den        /        2022

### **PRIMA REVISION**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 21356190

**Henrik Bonde Nielsen**

Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
mne17818

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** JTH Ejendomme ApS  
Vesterbrogade 12, 4  
1620 København V

CVR-nr.: 18 37 39 98  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** John Hansen

**Revisor** PRIMA REVISION  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Ringstedvej 73  
4000 Roskilde

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive investering og finansiering

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JTH Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Ejendommene måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	60-100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
Lejeindtægter .....	1.721.263	1.728
Ejendommenes driftsomkostninger .....	-501.658	-454
Andre eksterne omkostninger .....	-85.282	-60
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.134.323</b>	<b>1.214</b>
1 Personalemkostninger .....	-378.323	-342
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-134.948	-106
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>621.052</b>	<b>766</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-316.405	-269
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>304.647</b>	<b>497</b>
2 Skat af årets resultat .....	-91.168	-138
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>213.479</b>	<b>359</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	57.200	57
Overført resultat .....	156.279	302
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>213.479</b>	<b>359</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2022  
AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger .....	21.180.727	20.157
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>21.180.727</b>	<b>20.157</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>21.180.727</b>	<b>20.157</b>
Andre tilgodehavender .....	0	15
Periodeafgrænsningsposter .....	9.312	8
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>9.312</b>	<b>23</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.025.823</b>	<b>1.684</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.035.135</b>	<b>1.707</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>23.215.862</b>	<b>21.864</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	210.000	210
Overført resultat.....	6.992.664	6.836
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	57.200	57
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>7.259.864</b>	<b>7.103</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	17.820	16
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>17.820</b>	<b>16</b>
Prioritetsgæld.....	9.460.520	13.979
Selskabsskat.....	62.528	77
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.523.048</b>	<b>14.056</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.681.409	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	32.150	30
Anden gæld .....	59.765	111
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.641.806	508
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.415.130</b>	<b>689</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>15.938.178</b>	<b>14.745</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>23.215.862</b>	<b>21.864</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2021/22	2020/21	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget .....	2	2	
Lønninger .....	378.323	342	
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>378.323</b>	<b>342</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat .....	88.528	135	
Regulering af udskudt skat.....	2.640	3	
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>91.168</b>	<b>138</b>	
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	11.141.929	1.681.409	9.570.275
Selskabsskat.....	62.528	0	0
	<b>11.204.457</b>	<b>1.681.409</b>	<b>9.570.275</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

I ejendommen Allehelgensgade 6, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på kr. 3.400.000.

I ejendommen Borgediget 23, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på kr. 5.000.000.

I ejendommen Borgediget 25, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på kr. 2.900.000 samt ejerpantebrev kr. 3.085.000.

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 21.180.727. Realkredit gæld andrager på statusdagen kr. 11.141.929.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Hansen

Direktør

Serienummer: 72f45a0b-644a-4baa-aaee-00dc3c0f967b

IP: 185.152.xxx.xxx

2022-10-25 07:47:03 UTC



## Henrik Bonde Nielsen

Registreret revisor

På vegne af: Prima Revision

Serienummer: CVR:21356190-RID:1223628085814

IP: 185.152.xxx.xxx

2022-10-25 07:47:46 UTC



## John Hansen

Dirigent

Serienummer: 72f45a0b-644a-4baa-aaee-00dc3c0f967b

IP: 185.152.xxx.xxx

2022-10-25 07:48:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: D120T-CJLJ0-NEELX-C6TNV-GZ3E3-WFCE3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>