



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JT BYGGESERVICE APS**  
**STEJLBJERGVEJ 4, 7120 VEJLE ØST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. juni 2023

---

Jesper Thierry Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JT Byggeservice ApS Stejlbjergvej 4 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 27 41 42 65 Stiftet: 20. oktober 2003 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Thierry Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JT Byggeservice 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. juni 2023

Direktion:

---

Jesper Thierry Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i JT Byggeservice ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JT Byggeservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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.

Vejle, den 23. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed til gennemførelse af driften for det kommende regnskabsår. Anpartshaveren har overfor selskabet afgivet tilsagn om finansiel støtte. På baggrund af denne støtteerklæring og med udgangspunkt i ledelsens vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift.

### Reetablering af egenkapitalen

Det er ledelsens beslutning, at selskabet vil reetablere egenkapitalen ved egen indtjening.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>32.662</b>	<b>-30.503</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-595.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>32.662</b>	<b>-625.503</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	1.432	2.604
Andre finansielle omkostninger.....	2	-80.342	-87.564
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-46.248</b>	<b>-710.463</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-46.248</b>	<b>-710.463</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-46.248	-710.463
<b>I ALT</b> .....		<b>-46.248</b>	<b>-710.463</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		7.548.000	7.548.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>7.548.000</b>	<b>7.548.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.548.000</b>	<b>7.548.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	50.043
Andre tilgodehavender.....		13.660	21.519
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.660</b>	<b>71.562</b>
Likvide beholdninger.....		69.511	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>83.171</b>	<b>71.562</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.631.171</b>	<b>7.619.562</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-4.773.326	-4.727.078
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-4.648.326</b>	<b>-4.602.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.089.842	1.190.257
Banklån.....		2.640.684	2.702.703
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.730.526</b>	<b>3.892.960</b>
Prioritetsgæld.....		166.753	166.976
Gæld til pengeinstitutter.....		0	153.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.390	88.418
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		297.406	157.926
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		7.988.422	7.748.952
Anden gæld.....		0	2.900
Deposita.....		55.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.548.971</b>	<b>8.328.680</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.279.497</b>	<b>12.221.640</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.631.171</b>	<b>7.619.562</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	-4.727.078	-4.602.078
Forslag til resultatdisponering.....		-46.248	-46.248
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-4.773.326</b>	<b>-4.648.326</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.432	1.902	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	702	
	<b>1.432</b>	<b>2.604</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.643	6.210	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	73.699	81.354	
	<b>80.342</b>	<b>87.564</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2022.....		7.603.803	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>7.603.803</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-55.803	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		<b>-55.803</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>7.548.000</b>	

Investeringsejendommene består af én udlejningsejendom til privat i Horsens og én udlejningsejendom til privat og erhverv i Bording.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Den gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre for ejendommen i Bording 320 tkr.. Ejendommen i Bording er pt. udbudt til salg.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75% for boligdelen og 6% for erhvervsdelen, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Horsens og Bording.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.190.006	100.164	691.236	1.290.644	
Banklån.....	2.707.273	66.589	2.374.328	2.769.292	
	<b>3.897.279</b>	<b>166.753</b>	<b>3.065.564</b>	<b>4.059.936</b>	

**Eventualposter mv.**

5

**Eventualaktiver**

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på 494 tkr. som ikke er indregnet i balancen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jesper T. Andersen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.190 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på 2.441 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.995 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 2.707 tkr., er der afgivet ejerpantebrev i grunde og bygninger på 4.810 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.241 tkr.

**Usikkerhed ved going concern**

7

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed til gennemførelse af driften for det kommende regnskabsår. Anpartshaveren har overfor selskabet afgivet tilsagn om finansiel støtte. På baggrund af denne støtteerklæring og med udgangspunkt i ledelsens vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift. Ledelsen bedømmer, at finansieringen er sikret og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Det er ledelsens forventning, at selskabet vil kunne reetablere selskabets kapital via egen indtjening i fremtiden eller kapitalindskud.

## NOTER

## Note

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

8

Ejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

2022

2021

**Medarbejderforhold**

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JT Byggeservice ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.