



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2021

---

Jesper Thierry Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JT Byggeservice ApS Stejlbjergvej 4 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 27 41 42 65 Stiftet: 20. oktober 2003 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Thierry Andersen
<b>Revision</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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. juni 2021

Direktion:

---

Jesper Thierry Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i JT Byggeservice ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JT Byggeservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Vejle, den 16. juni 2021

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 tilfredsstillende.

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>252.473</b>	<b>101.225</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>252.473</b>	<b>101.225</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		231.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>483.473</b>	<b>101.225</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	9.434	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-93.838	-96.767
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>399.069</b>	<b>4.458</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>399.069</b>	<b>4.458</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		399.069	4.458
<b>I ALT</b> .....		<b>399.069</b>	<b>4.458</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		8.143.000	7.912.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>8.143.000</b>	<b>7.912.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.143.000</b>	<b>7.912.000</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		0	10.000
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>10.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		42.026	34.647
Andre tilgodehavender.....		0	3.406
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>62.026</b>	<b>38.053</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>62.026</b>	<b>48.053</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.205.026</b>	<b>7.960.053</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-4.016.615	-4.415.683
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-3.891.615</b>	<b>-4.290.683</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.289.808	1.328.270
Banklån.....		3.787.234	3.924.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.077.042</b>	<b>5.252.820</b>
Prioritetsgæld.....		166.132	164.212
Gæld til pengeinstitutter.....		93.078	153.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	6	157.779	157.474
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.456.361	6.328.063
Anden gæld.....		121.249	169.467
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.019.599</b>	<b>6.997.916</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.096.641</b>	<b>12.250.736</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.205.026</b>	<b>7.960.053</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	-4.415.684	-4.290.684
Forslag til resultatdisponering.....		399.069	399.069
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-4.016.615</b>	<b>-3.891.615</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.504	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7.930	0	
	<b>9.434</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.180	6.120	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	87.658	90.647	
	<b>93.838</b>	<b>96.767</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		7.603.803	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>7.603.803</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		308.197	
Årets værdireguleringer.....		231.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>539.197</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>8.143.000</b>	

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

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

Den gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre for ejendommen i Bording 323 tkr. hertil er der foretaget nedsættelse for forestående vedligeholdelse og 148 tkr. for ejendommen i Horsens.

Ved beregningen er anvendt et afkast mellem 4,25-4,50% for boligdelen og 6% for erhvervsdelen, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

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

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2020			31/12 2019	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.391.094	101.286	884.667	1.492.482	
Banklån.....	3.852.081	64.847	1.440.023	3.924.550	
	<b>5.243.175</b>	<b>166.133</b>	<b>2.324.690</b>	<b>5.417.032</b>	

**Gæld, tilknyttede virksomheder** 6

**Eventualposter mv.** 7

### Eventualaktiver

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på 399 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 kildeskatte 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** 8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.391 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på 2.441 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.695 tkr. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 3.945 tkr., er der afgivet ejerpantebrev i grunde og bygninger på 4.810 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 8.143 tkr.

**Usikkerhed ved going concern** 9

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 kapitalen via egen indtjening i fremtiden.

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****10**

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JT Byggeservice ApS for 2020 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### 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.

## 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### 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.