
JTB EJENDOMME ApS

Vesterbro 125, 9000 Aalborg

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 29 44 65 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /2 2021

John Berg Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for JTB EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. februar 2021

Direktion

John Berg Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JTB EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JTB EJENDOMME 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 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

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.

Aalborg, den 8. februar 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Toft Kristensen

statsautoriseret revisor

mne27727

Selskabsoplysninger

Selskabet

JTB EJENDOMME ApS
Vesterbro 125
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29 44 65 12
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aalborg

Direktion

John Berg Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for JTB EJENDOMME ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 280.366, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 2.631.983.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Eftersom selskabets ejendom måles til kostpris, har udbruddet af Covid-19 ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 396.324 | 384.438 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -24.741 | -24.741 |
| Resultat før finansielle poster | | 371.583 | 359.697 |
| Finansielle indtægter | | 5.400 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -17.563 | -49.745 |
| Resultat før skat | | 359.420 | 309.952 |
| Skat af årets resultat | 2 | -79.054 | -68.176 |
| Årets resultat | | 280.366 | 241.776 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 113.000 | 110.600 |
| Overført resultat | | 167.366 | 131.176 |
| | | 280.366 | 241.776 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 3.911.137 | 3.935.878 |
| Materielle anlægsaktiver | | 3.911.137 | 3.935.878 |
| Anlægsaktiver | | 3.911.137 | 3.935.878 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 25.189 | 10.863 |
| Andre tilgodehavender | | 313.892 | 304.046 |
| Tilgodehavender | | 339.081 | 314.909 |
| Likvide beholdninger | | 288.652 | 175.597 |
| Omsætningsaktiver | | 627.733 | 490.506 |
| Aktiver | | 4.538.870 | 4.426.384 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 125.001 | 125.001 |
| Overført resultat | | 2.393.982 | 2.226.616 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 113.000 | 110.600 |
| Egenkapital | | 2.631.983 | 2.462.217 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 313.025 | 284.571 |
| Hensatte forpligtelser | | 313.025 | 284.571 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.090.469 | 1.230.505 |
| Deposita | | 100.917 | 100.757 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 1.191.386 | 1.331.262 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3 | 139.946 | 139.930 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 | 12.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 199.430 | 153.070 |
| Selskabsskat | | 50.600 | 42.834 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 402.476 | 348.334 |
| Gældsforpligtelser | | 1.593.862 | 1.679.596 |
| Passiver | | 4.538.870 | 4.426.384 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|--|------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 125.001 | 2.226.616 | 110.600 | 2.462.217 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -110.600 | -110.600 |
| Årets resultat | 0 | 167.366 | 113.000 | 280.366 |
| Egenkapital 31. december | 125.001 | 2.393.982 | 113.000 | 2.631.983 |

Noter til årsregnskabet

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|----------------|----------------|
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 3.526 | 2.707 |
| Andre finansielle omkostninger | 14.037 | 47.038 |
| | 17.563 | 49.745 |
| | | |
| | 2020 DKK | 2019 DKK |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 50.600 | 42.834 |
| Årets udskudte skat | 28.454 | 25.342 |
| | 79.054 | 68.176 |
| | | |
| | 2020 DKK | 2019 DKK |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år | 530.519 | 670.531 |
| | 530.519 | 670.531 |

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for gæld er deponeret ejerpantebrev nom. 550 t.kr. og pantebrev nom. 2.790 t. kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.911 t.kr.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JTB Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat.

Selskabet har krydskautionseret for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut. Tilknyttet virksomhedsgæld til pengeinstitut udgør 0 t. kr. pr. 31. december 2020.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JTB EJENDOMME ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

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 og nedskrivninger og hensatte forpligtelser, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med den påløbende lejeperiode. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles tildagsværdien af det fastsatte vederlag.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.