

---

# ***JTB EJENDOMME ApS***

Vesterbro 125, 9000 Aalborg

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 29 44 65 12

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/6 2023

John Berg Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JTB EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. juni 2023

**Direktion**

John Berg Jensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JTB EJENDOMME ApS

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aalborg, den 6. juni 2023

**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

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet består i udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 194.891, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.325.346.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>297.251</b>	<b>192.214</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-24.741	-24.741
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>272.510</b>	<b>167.473</b>
Finansielle omkostninger	1	-22.662	-24.575
<b>Resultat før skat</b>		<b>249.848</b>	<b>142.898</b>
Skat af årets resultat	2	-54.957	-31.426
<b>Årets resultat</b>		<b>194.891</b>	<b>111.472</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overført resultat	194.891	-388.528
	<b>194.891</b>	<b>111.472</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.861.655	3.886.396
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.861.655</b>	<b>3.886.396</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.861.655</b>	<b>3.886.396</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	47.996
Andre tilgodehavender		15.620	18.128
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.620</b>	<b>66.124</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>100.930</b>	<b>484.445</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>116.550</b>	<b>550.569</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.978.205</b>	<b>4.436.965</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.001	125.001
Overført resultat		2.200.345	2.005.454
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.325.346</b>	<b>2.630.455</b>
Hensættelse til udskudt skat		369.554	341.481
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>369.554</b>	<b>341.481</b>
Gæld til realkreditinstitutter		810.526	950.474
Deposita		10.520	101.081
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>821.046</b>	<b>1.051.555</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	139.979	139.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		282.896	258.010
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		26.884	2.970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>462.259</b>	<b>413.474</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.283.305</b>	<b>1.465.029</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.978.205</b>	<b>4.436.965</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.001	2.005.454	500.000	2.630.455
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	194.891	0	194.891
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.001</b>	<b>2.200.345</b>	<b>0</b>	<b>2.325.346</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.041	7.980
Andre finansielle omkostninger	<u>14.621</u>	<u>16.595</u>
	<u><b>22.662</b></u>	<u><b>24.575</b></u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	26.884	2.970
Årets udskudte skat	<u>28.073</u>	<u>28.456</u>
	<u><b>54.957</b></u>	<u><b>31.426</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	250.447	390.471
Mellem 1 og 5 år	<u>560.079</u>	<u>560.003</u>
Langfristet del	810.526	950.474
Inden for 1 år	<u>139.979</u>	<u>139.994</u>
	<b><u>950.505</u></b>	<b><u>1.090.468</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>10.520</u>	<u>101.081</u>
Langfristet del	<u>10.520</u>	<u>101.081</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>10.520</u></b>	<b><u>101.081</u></b>

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

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 3.886 t.kr.

### Andre eventualforpligtelser

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 udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JTB EJENDOMME ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 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, 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 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.

## Resultatopgørelse

### 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 til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration 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.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### 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.

### 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 nettorealiseringsværdi, 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 gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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 nominel værdi.