



## JT Udlejning ApS

Samsøvej 34  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 30722418

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.02.2023

---

**Danny Kromanne**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2022                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2022   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JT Udlejning ApS

Samsøvej 34

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 30722418

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Danny Kromanne, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for JT Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.02.2023

**Direktion**

**Danny Kromanne**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i JT Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JT Udlejning ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 06.02.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og driftsmidler samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat vurderes som værende forventet.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.    |
|--|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>166.057</b>   | <b>380.568</b> |
| Af- og nedskrivninger                  | 1    | (311.144)        | (380.713)      |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>(145.087)</b> | <b>(145)</b>   |
| Andre finansielle indtægter            | 2    | 1.093            | 19.858         |
| Andre finansielle omkostninger         | 3    | (102.893)        | (25.675)       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>(246.887)</b> | <b>(5.962)</b> |
| Skat af årets resultat                 | 4    | 54.349           | 1.000          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(192.538)</b> | <b>(4.962)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                |
| Overført resultat                      |      | (192.538)        | (4.962)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(192.538)</b> | <b>(4.962)</b> |

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 4.220.492        | 4.244.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 498.101          | 528.674          |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 5    | <b>4.718.593</b> | <b>4.772.674</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>4.718.593</b> | <b>4.772.674</b> |
| Aktiver bestemt for salg                     |      | 2.757.812        | 0                |
| <b>Varebeholdninger</b>                      | 6    | <b>2.757.812</b> | <b>0</b>         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 51.003           | 0                |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                | 721.891          |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 5.349            | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 6.197            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>62.549</b>    | <b>721.891</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>0</b>         | <b>194.086</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.820.361</b> | <b>915.977</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>7.538.954</b> | <b>5.688.651</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud eller underskud             |      | 3.102.223        | 3.294.761        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>3.227.223</b> | <b>3.419.761</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 466.000          | 515.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>466.000</b>   | <b>515.000</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 280.987          | 307.142          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 7    | <b>280.987</b>   | <b>307.142</b>   |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 7    | 26.334           | 31.210           |
| Bankgæld                                      |      | 2.044.511        | 0                |
| Deposita                                      |      | 109.497          | 124.397          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 23.100           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 18.487           | 8.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 1.301.463        | 98.090           |
| Anden gæld                                    | 8    | 41.352           | 1.185.051        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>3.564.744</b> | <b>1.446.748</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>3.845.731</b> | <b>1.753.890</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>7.538.954</b> | <b>5.688.651</b> |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 9    |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                         | 10   |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 11   |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 3.294.761                                      | 3.419.761        |
| Årets resultat            | 0                              | (192.538)                                      | (192.538)        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>3.102.223</b>                               | <b>3.227.223</b> |

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

|   | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Afskrivninger på materielle aktiver                           | 326.144        | 392.213        |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | (15.000)       | (11.500)       |
|   | <b>311.144</b> | <b>380.713</b> |

## 2 Andre finansielle indtægter

|  | <b>2022</b>  | <b>2021</b>   |
|--|--------------|---------------|
|  | <b>kr.</b>   | <b>kr.</b>    |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.093        | 14.858        |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 0            | 5.000         |
|  | <b>1.093</b> | <b>19.858</b> |

## 3 Andre finansielle omkostninger

|   | <b>2022</b>    | <b>2021</b>   |
|---|----------------|---------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>    |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 43.354         | 0             |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 59.494         | 7.982         |
| Valutakursreguleringer                                | 45             | 55            |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 0              | 17.638        |
|   | <b>102.893</b> | <b>25.675</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                          | <b>2022</b>     | <b>2021</b>    |
|--------------------------|-----------------|----------------|
|                          | <b>kr.</b>      | <b>kr.</b>     |
| Ændring af udskudt skat  | (49.000)        | (1.000)        |
| Refusion i sambeskatning | (5.349)         | 0              |
|                          | <b>(54.349)</b> | <b>(1.000)</b> |

## 5 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 5.700.000                     | 1.899.032  |
| Tilgange                            | 75.063                        | 197.000  |
| Afgange                             | 0                             | (62.380)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>5.775.063</b>              | <b>2.033.652</b>                                     |
| Af- og nedskrivninger primo         | (1.456.000)                   | (1.370.358)  |
| Årets afskrivninger                 | (98.571)                      | (227.573)  |
| Tilbageførsel ved afgange           | 0                             | 62.380   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.554.571)</b>            | <b>(1.535.551)</b>                                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>4.220.492</b>              | <b>498.101</b>                                       |

## 6 Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg vedrører en ejendom, der er under renovering. Renoveringen samt anskaffelsen af ejendommen er med henblik på salg i det kommende regnskabsår, hvoraf der allerede ligger en formidlingsaftale med en ejendomsmægler. Ejendommen præsenteres derfor under varebeholdninger.

## 7 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2022<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 26.334  | 31.210  | 280.987                                       | 169.072                               |
|                                | <b>26.334</b>                                     | <b>31.210</b>                                     | <b>280.987</b>                                | <b>169.072</b>                        |

## 8 Anden gæld (kortfristet)

|                     | 2022<br>kr.   | 2021<br>kr.      |
|---------------------|---------------|------------------|
| Moms og afgifter    | 38.952        | 43.740           |
| Anden gæld i øvrigt | 2.400         | 1.141.311        |
|                     | <b>41.352</b> | <b>1.185.051</b> |

## 9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

|  | 2022<br>kr. | 2021<br>kr. |
|--|-------------|-------------|
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 90.875      | 21.562      |

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Risskov Holding ApS som administrationselskab. Selskabet

hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankeengagement er deponeret ejerpantebrev nom. 1.200 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.220 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra fast ejendom og driftsmidler, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejens forfald samt andre driftsindtægter fra salg af ejendom. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Bygninger                               | 50 år           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Aktiver bestemt for salg**

Aktiver bestemt for salg er aktiver, som er indkøbt med henblik på videresalg. Aktiverne måles til kostpris eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af

nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.