



Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk

**TLF**  
59 44 65 77

**MAIL**  
info@rgh.dk

**WWW**  
rgh.dk

**CVR**  
19720705

## **J.T. Ejendomsinvest ApS**

Hovvej 31

4490 Jerslev Sjælland

CVR-nr. 32336353

## **Årsrapport for 2017**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2018

---

Jonas Herløv Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for J.T. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jerslev Sjælland, den 19. juni 2018

### **Direktion**

Thomas Holst Jensen  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Jonas Herløv Christiansen  
Formand

Linda Christiansen

Mia Mundt Holst

Thomas Holst Jensen

**J.T. Ejendomsinvest ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

**Til den daglige ledelse i J.T. Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J.T. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Ethiske 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 opstilling 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.

Holbæk, den 19. juni 2018

**RevisorGården Holbæk**  
**registreret revisoraktieselskab**  
CVR-nr. 19720705

Britt Steen  
Statsautoriseret revisor  
mne32080

## J.T. Ejendomsinvest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	J.T. Ejendomsinvest ApS Hovvej 31 4490 Jerslev Sjælland
CVR-nr.	32336353
Stiftelsesdato	20. marts 2014
Hjemsted	Kalundborg
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Jonas Herløv Christiansen, Formand Linda Christiansen Mia Mundt Holst Thomas Holst Jensen
<b>Direktion</b>	Thomas Holst Jensen, Adm. direktør
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Dansk Erhvervs-Udlejning ApS
<b>Revisor</b>	RevisorGården Holbæk registreret revisoraktieselskab Kalundborgvej 60 4300 Holbæk CVR-nr.: 19720705
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Slotsvolden 7 4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse og drift , herunder udlejning af landbrugsejendommen Christiansdal Kloster samt erhvervelse af andre ejendomme til udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -190.627, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 18.818.560, og en egenkapital på kr. 8.832.473.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for J.T. Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets beholdning af ejendomme optages fremover til dagsværdi, i stedet for kostpris og afskrivninger. Ændringen har påvirket selskabets resultat positivt med t.kr. 264, samlede aktiver med t.kr. 10.624 og egenkapital med t.kr. 8.223.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Koncernregnskab

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter fra udlejningen af selskabets ejendomme.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 - 20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 6 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>356.694</b>	<b>2.357.293</b>
Personaleomkostninger	1	-392.792	-363.063
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-60.479	-28.379
Andre driftsomkostninger		-175.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		186.611	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-84.966</b>	<b>1.965.851</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-200.000
Finansielle omkostninger		-169.814	-128.438
<b>Resultat før skat</b>		<b>-254.780</b>	<b>1.637.413</b>
Skat af årets resultat	2	64.153	-357.699
<b>Årets resultat</b>		<b>-190.627</b>	<b>1.279.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-190.627	1.279.714
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-190.627</b>	<b>1.279.714</b>

J.T. Ejendomsinvest ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		217.107	247.586
Investerings ejendomme		18.000.000	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.217.107</b>	<b>17.247.586</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	50.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.267.107</b>	<b>17.247.586</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.860	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		15.989	0
Andre tilgodehavender		0	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.849</b>	<b>50.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>480.604</b>	<b>731.382</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>551.453</b>	<b>781.382</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.818.560</b>	<b>18.028.968</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført resultat	5	8.782.473	8.973.100
<b>Egenkapital</b>		<b>8.832.473</b>	<b>9.023.100</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.296.795	2.392.672
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.296.795</b>	<b>2.392.672</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.303.512	3.792.921
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.303.512</b>	<b>3.792.921</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		489.409	489.409
Gæld til banker		2.601.690	1.492.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.373	344.702
Selskabsskat		47.713	196.192
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		959.535	36.015
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.563	7.563
Deposita		263.497	253.897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.385.780</b>	<b>2.820.275</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.689.292</b>	<b>6.613.196</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.818.560</b>	<b>18.028.968</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	388.315	358.445
Andre omkostninger til social sikring	4.477	4.618
	<b>392.792</b>	<b>363.063</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

**2. Skat af årets resultat**

Aktuel skat af årets indkomst	31.724	196.192
Regulering af udskudt skat	-95.877	161.507
	<b>-64.153</b>	<b>357.699</b>

**3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dansk Erhvervs-Udlejning ApS	Kalundborg Kommune	100,00	122.422	72.422
			<b>122.422</b>	<b>72.422</b>

**4. Virksomhedskapital**

Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**5. Overført resultat**

Saldo primo	8.973.100	-265.608
Årets tilgang	-190.627	1.279.714
Ændring som følge af praksisændring	0	7.958.994
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.782.473</b>	<b>8.973.100</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.303.512	489.409	1.345.875
	<b>3.303.512</b>	<b>489.409</b>	<b>1.345.875</b>

## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Dansk Erhvervs-Udlejning ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede skatteforpligtigelse i sambeskatningen udgør t.kr. 48.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit t.kr. 3.793, er der givet pant i ejendommen Klostervej 1 i Glumsø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 13.000.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S t.kr. 2.602, er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 2.500 i ejendommen Bakkendrupvej 29 i Store Fuglede, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 2.500.