

# **J.T. EJENDOMSINVEST ApS**

Havnsøvej 4  
4591 Føllenslev

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/06/2017**

---

**Jonas Herløv Christiansen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** J.T. EJENDOMSINVEST ApS  
Havnsøvej 4  
4591 Føllenslev

CVR-nr: 32336353  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk  
DK Danmark  
CVR-nr: 19720705  
P-enhed: 1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for J.T. Ejendomsinvest ApS.

Årsregnskabet der ikke er revideret er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Føllenslev, den 07/06/2017

## Direktion

Thomas Holst Jensen

## Bestyrelse

Thomas Holst Jensen

Jonas Herløv Christiansen

Mia Mundt Holst

Linda Christiansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i J.T. Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.T. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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, 07/06/2017

Britt Steen

statsautoriseret revisor

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB

CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

## Generelt

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter mv., avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, autodrift, reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 - 20%
Driftsmidler	5 år	0 - 20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

### 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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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. 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.

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. Eventuelle



udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til pengeinstitutter, leverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.357.293</b>	<b>392.922</b>
Personaleomkostninger .....	1	-363.063	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-126.299	-81.433
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.867.931</b>	<b>311.489</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	89
Nedskrivning af finansielle aktiver .....	3	-200.000	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-128.438	-297.572
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.539.493</b>	<b>14.006</b>
Skat af årets resultat .....	4	-357.699	-48.378
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.181.794</b>	<b>-34.372</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.181.794	-34.372
<b>I alt</b> .....		<b>1.181.794</b>	<b>-34.372</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		6.714.460	6.541.809
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		247.586	117.965
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>6.962.046</b>	<b>6.659.774</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.962.046</b>	<b>6.659.774</b>
Andre tilgodehavender .....		50.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		731.382	29.351
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>781.382</b>	<b>29.351</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.743.428</b>	<b>6.689.125</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		916.186	-265.608
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>966.186</b>	<b>-215.608</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		164.046	2.539
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>164.046</b>	<b>2.539</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.792.921	4.271.739
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>3.792.921</b>	<b>4.271.739</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		489.409	500.000
Gæld til banker .....		1.492.497	900.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		344.702	812.581
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		493.667	400.634
Periodeafgrænsningsposter .....		0	16.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.820.275</b>	<b>2.130.455</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.613.196</b>	<b>6.902.194</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.743.428</b>	<b>6.689.125</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	358.445	0
Andre omkostninger til social sikring	4.618	0
	<u>363.063</u>	<u>0</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 1	

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Driftsmidler	28.379	23.931
Bygninger	97.920	57.502
	<u>126.299</u>	<u>81.433</u>

## 3. Nedskrivning af finansielle aktiver

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Nedskrivning af gældsbev	200.000	0
	<u>200.000</u>	<u>0</u>

## 4. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Beregnet skat at årets skattepligtige indkomst	196.192	4.345
Regulering af udskudt skat	161.507	44.033
	<u>357.699</u>	<u>48.378</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Bygninger kr.</b>	<b>Driftsmidler kr.</b>
Kostpris primo	6.599.311	141.896
Tilgang i årets løb	1.381.196	158.000
Afgang i året løs	-1.110.625	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.869.882</b>	<b>299.896</b>
Akkumulerede afskrivninger primo	57.502	23.931
Årets afskrivninger	97.920	28.379
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger ultimo</b>	<b>155.422</b>	<b>52.310</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.714.460</b>	<b>247.586</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 1.835 efter mere end 5 år.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 4.282, er der givet pant i ejendommen Klostervej 1, 4171 Glumsø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 4.537.