

JTRD A/S
Vestergade 15, Ørum
8830 Tjele

CVR-nummer 33368429

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. marts 2020

Tonny Esig Overby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

JTRD A/S
Vestergade 15, Ørum
8830 Tjele

Hjemstedskommune: Viborg
CVR-nummer: 33368429
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Bestyrelse

Viggo Esig Andersen
Lissy Lilian Andersen
Tonny Esig Overby

Direktion

Tonny Esig Overby

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Kontaktperson:
Per Tange

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for JTRD A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørum, 6. marts 2020

Direktionen:

Tonny Esig Overby

Bestyrelsen:

Viggo Esig Andersen
Formand

Lissy Lilian Andersen

Tonny Esig Overby

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i JTRD A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JTRD A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse 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 selskabets 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, selskabets 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.

Viborg, 6. marts 2020

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange
Registreret revisor
mne1547

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at udøve anden udlejning af boliger og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.168.866	3.309
1	Personaleomkostninger	-391.306	-360
	Resultat før finansielle poster	777.560	2.948
	Finansielle indtægter	4.700	8
	Finansielle omkostninger	-388.640	-370
	Resultat før skat	393.620	2.586
2	Skat af årets resultat	-89.766	-567
	Årets resultat	303.854	2.020
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	303.854	2.020
	Resultatdisponering i alt	303.854	2.020

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	23.050.668	13.522
	Materielle anlægsaktiver	23.050.668	13.522
	Anlægsaktiver i alt	23.050.668	13.522
	Varebeholdning	25.000	25
	Varebeholdninger	25.000	25
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.719	59
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.305.700	741
	Andre tilgodehavender	584.843	123
	Periodeafgrænsningsposter	29.160	39
	Tilgodehavender	2.022.422	962
	Omsætningsaktiver i alt	2.047.422	987
	Aktiver i alt	25.098.090	14.510

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	80
	Overført resultat	3.537.256	3.233
4	Egenkapital i alt	4.037.256	3.313
	Hensættelser til udskudt skat	515.216	508
	Hensatte forpligtelser	515.216	508
	Gæld til realkreditinstitutter	6.634.157	7.113
	Andre pengekreditorer	8.000.000	0
5	Langfristede gældsforpligtelser	14.634.157	7.113
	Gæld til realkreditinstitutter	335.000	191
	Kreditinstitutter	2.255.442	1.197
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	541.360	423
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	132.350	100
	Gæld til associerede virksomheder	378.602	1.623
	Selskabsskat	35.576	25
	Anden gæld	2.233.130	17
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.911.460	3.575
	Gældsforpligtelser i alt	20.545.617	10.689
	Passiver i alt	25.098.090	14.510
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	391.306	360
Personaleomkostninger i alt	391.306	360
Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	2
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	81.576	71
Regulering af udskudt skat	7.492	496
Regulering af tidl. års skat	698	0
Skat af årets resultat i alt	89.766	567
3		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	11.324.781	0
Tilgang i årets løb	9.515.938	11.310
Kostpris 31. december	20.840.720	11.310
Dagsværdiregulering 1. januar	2.212.560	0
Årets dagsværdiregulering	-2.612	2.213
Dagsværdireguleringer 31. december	2.209.948	2.213
Investeringsjendomme i alt	23.050.668	13.522
<p>Investeringsjendomme består af 32 udlejningsjendomme beliggende i Sønderjylland, som blev anskaffet i perioden 2011-2019. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år. De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:</p>		
	2019	2018
Afkastkrav i %	7,5-10	7,5-10

Noter	2019	2018	
	DKK	1.000 DKK	
4 Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	3.233	3.313
Kapitalforhøjelse	420	0	420
Årets resultat	0	304	304
Egenkapital ultimo	500	3.537	4.037

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	12.401.000	6.736
--	------------	-------

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskaberne JTRD 2 A/S, Esig Ejendomme ApS og JTRD Invest 3 ApS.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut og realkreditinstitut er der tinglyst sikkerheder i ejendomme med TDKK 16.465. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 16.466. Der er ejendomme til indregnet værdi med TDKK 6.585 hvor der endnu ikke er overført sikkerheder.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Praksisændringen er indirekte på egenkapitalen, og der er foretager tilpasning af sammenligningstallene i 2018.

Den beløbsmæssige indvirkning på tidligere år:

Resultat før skat	TDKK	2.224
Egenkapital	TDKK	1.737
Balancesum	TDKK	2.224

Den beløbsmæssige indvirkning på indeværende år:

Resultat før skat	TDKK	12
Egenkapital	TDKK	9
Balancesum	TDKK	12

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 samt 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

Anvendt regnskabspraksis

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-

Anvendt regnskabspraksis

tesatser, 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 sattesatser 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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tonny Esig Overby

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-090035191754

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-03-06 11:19:10Z

NEM ID 

Tonny Esig Overby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-090035191754

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-03-06 11:19:10Z

NEM ID 

Viggo Esig Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-999682178779

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-03-09 06:18:54Z

NEM ID 

Lissy Lilian Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-454667519215

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-03-09 20:25:54Z

NEM ID 

Per Tange

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:1211446508672

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-03-09 20:43:02Z

NEM ID 

Tonny Esig Overby

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-090035191754

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-03-10 14:08:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 302KN-GKBC-KC5JN1-T010Z-NEK5E-GQOKL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>