



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**J N T EJENDOMME APS**  
**ISLANDS BRYGGE 32 A 3, - 327, 2300 KØBENHAVN S**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. marts 2017

---

Hans Jørgen Tofte Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	J N T Ejendomme ApS Islands Brygge 32 A 3, - 327 2300 København S
	CVR-nr.: 34 57 59 08 Stiftet: 11. maj 2012 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hans Jørgen Tofte Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for J N T Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2017

Direktion:

---

Hans Jørgen Tofte Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejerne i J N T Ejendomme ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for J N T Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og investering i værdipapirer.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>672.322</b>	<b>614.981</b>
Personaleomkostninger.....	1	-103.788	-94.852
Af- og nedskrivninger.....		-14.157	-21.235
Andre driftsomkostninger.....		-131.276	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		140.000	155.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>563.101</b>	<b>653.894</b>
Andre finansielle indtægter.....		299.293	252.151
Andre finansielle omkostninger.....		-2	-74.856
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>862.392</b>	<b>831.189</b>
Skat af årets resultat.....	2	536.912	-192.542
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.399.304</b>	<b>638.647</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		17.000	150.000
Overført resultat.....		1.382.304	488.647
<b>I ALT</b> .....		<b>1.399.304</b>	<b>638.647</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	54.858
Investeringsjendomme.....		14.650.000	15.260.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>14.650.000</b>	<b>15.314.858</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.650.000</b>	<b>15.314.858</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	8.450
Andre tilgodehavender.....		85.988	62.441
Tilgodehavende selskabsskat.....		64.240	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>150.228</b>	<b>70.891</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.804.449	5.683.986
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>5.804.449</b>	<b>5.683.986</b>
Likvide beholdninger.....		1.896.171	1.020.422
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.850.848</b>	<b>6.775.299</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.500.848</b>	<b>22.090.157</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		20.279.137	18.896.832
Forslag til udbytte.....		17.000	150.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>20.496.137</b>	<b>19.246.832</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.602.611	2.427.283
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.602.611</b>	<b>2.427.283</b>
Deposita.....		322.300	342.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>322.300</b>	<b>342.600</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		21.650	11.214
Selskabsskat.....		0	8.743
Anden gæld.....		58.150	53.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>79.800</b>	<b>73.442</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>402.100</b>	<b>416.042</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.500.848</b>	<b>22.090.157</b>



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	71.321	67.062	
Andre personaleomkostninger.....	32.467	27.790	
	<b>103.788</b>	<b>94.852</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	287.760	158.743	
Regulering af udskudt skat.....	-824.672	33.799	
	<b>-536.912</b>	<b>192.542</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2016.....	106.176	6.339.809	
Afgang.....	-106.176	-495.420	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>5.844.389</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	51.318	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-65.475	0	
Årets afskrivninger .....	14.157	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	0	8.920.191	
Årets værdireguleringer.....	0	140.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-254.580	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>8.805.611</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>14.650.000</b>	

Selskabets investeringsejendomme består af 12 ejendomme, der anvendes til bolig og erhverv. Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet ud fra en afkastbaseret model, opgjort på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Afkastkravet som er benyttet til beregningen udgør ca. 6%. En enkelt ejendom er værdiansat ud fra et afkastkrav på 5%.

## NOTER

## Note

## Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	200.000	18.896.833	150.000	19.246.833
Betalt udbytte.....			-150.000	-150.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.382.304	17.000	1.399.304
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>20.279.137</b>	<b>17.000</b>	<b>20.496.137</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita.....	342.600	322.300	0	322.300
	<b>342.600</b>	<b>322.300</b>	<b>0</b>	<b>322.300</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J N T Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.