



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

C/O TOFTE JENSEN, ISLANDS BRYGGE 32A 3. 327., 2300 KØBENHAVN S

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. marts 2020

Hans Jørgen Tofte Jensen

CVR-NR. 34 57 59 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 31. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		453.795	405.384
Personaleomkostninger.....	1	-122.605	-146.159
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		685.813	845.629
DRIFTSRESULTAT		1.017.003	1.104.854
Andre finansielle indtægter.....		1.450.168	143.802
Andre finansielle omkostninger.....		-15.038	-895.883
RESULTAT FØR SKAT		2.452.133	352.773
Skat af årets resultat.....	2	-466.302	-111.179
ÅRETS RESULTAT		1.985.831	241.594
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.400.000	75.767
Overført resultat.....		-414.169	165.827
I ALT		1.985.831	241.594

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		13.675.000	12.973.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.675.000	12.973.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.675.000	12.973.000
Andre tilgodehavender.....		17.678	19.201
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	134.685
Tilgodehavender.....		17.678	153.886
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.535.465	3.524.276
Værdipapirer.....		5.535.465	3.524.276
Likvide beholdninger.....		5.173.596	5.459.999
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.726.739	9.138.161
AKTIVER.....		24.401.739	22.111.161
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		19.757.738	20.171.907
Forslag til udbytte.....		2.400.000	75.767
EGENKAPITAL.....	4	22.357.738	20.447.674
Hensættelse til udskudt skat.....		1.372.620	1.291.576
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.372.620	1.291.576
Deposita.....		315.324	291.524
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	315.324	291.524
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		19.425	26.707
Selskabsskat.....		265.010	0
Anden gæld.....		71.622	53.680
Kortfristede gældsforpligtelser.....		356.057	80.387
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		671.381	371.911
PASSIVER.....		24.401.739	22.111.161

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)				
Løn og gager.....	100.898	122.010		
Andre personaleomkostninger.....	21.707	24.149		
	122.605	146.159		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	387.464	207.152		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.206	0		
Regulering af udskudt skat.....	81.044	-95.973		
	466.302	111.179		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2019.....		4.915.050		
Tilgang.....		16.187		
Kostpris 31. december 2019.....		4.931.237		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		8.057.950		
Årets værdireguleringer.....		685.813		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		8.743.763		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		13.675.000		
<p>Selskabets investeringsejendomme består af 11 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, der er benyttet til beregningen, er i intervallet 5,2% til 6,1%.</p>				
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	200.000	20.171.907	75.767	20.447.674
Betalt udbytte.....			-75.767	-75.767
Forslag til resultatdisponering.....		-414.169	2.400.000	1.985.831
Egenkapital 31. december 2019.....	200.000	19.757.738	2.400.000	22.357.738

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Deposita.....	315.324	0	315.324	291.524	0	
	315.324	0	315.324	291.524	0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J N T Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

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, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatter.

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.