



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. marts 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 23. marts 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23. marts 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		548.450	453.795
Personaleomkostninger.....	1	-147.643	-122.605
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		104.489	685.813
DRIFTSRESULTAT		505.296	1.017.003
Andre finansielle indtægter.....		963.777	1.450.168
Andre finansielle omkostninger.....		-11.230	-15.038
RESULTAT FØR SKAT		1.457.843	2.452.133
Skat af årets resultat.....	2	-297.049	-466.302
ÅRETS RESULTAT		1.160.794	1.985.831
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	2.400.000
Overført resultat.....		-339.206	-414.169
I ALT		1.160.794	1.985.831

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		14.585.000	13.675.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	14.585.000	13.675.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.585.000	13.675.000
Andre tilgodehavender.....		8.844	17.678
Tilgodehavender.....		8.844	17.678
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	6.419.157	5.535.465
Værdipapirer.....		6.419.157	5.535.465
Likvide beholdninger.....		2.333.946	5.173.596
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.761.947	10.726.739
AKTIVER.....		23.346.947	24.401.739
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		19.418.533	19.757.738
Forslag til udbytte.....		1.500.000	2.400.000
EGENKAPITAL.....		21.118.533	22.357.738
Hensættelse til udskudt skat.....		1.372.493	1.372.620
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.372.493	1.372.620
Deposita.....		317.624	315.324
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	317.624	315.324
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		24.376	19.425
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		250.000	0
Selskabsskat.....		192.263	265.010
Anden gæld.....		71.658	71.622
Kortfristede gældsforpligtelser.....		538.297	356.057
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		855.921	671.381
PASSIVER.....		23.346.947	24.401.739

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	200.000	19.757.739	2.400.000	22.357.739
Forslag til resultatdisponering.....		-339.206	1.500.000	1.160.794
Transaktioner med ejere				
Betalt udbytte.....			-2.400.000	-2.400.000
Egenkapital 31. december 2020.....	200.000	19.418.533	1.500.000	21.118.533

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	133.061	100.898	
Andre personaleomkostninger	14.582	21.707	
	147.643	122.605	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	297.176	387.464	
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-2.206	
Regulering af udskudt skat	-127	81.044	
	297.049	466.302	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020		4.931.237	
Tilgang		805.511	
Kostpris 31. december 2020		5.736.748	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020		8.743.763	
Årets værdireguleringer		104.489	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020		8.848.252	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		14.585.000	
<p>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, der er benyttet til beregningen, er i intervallet 5,2% til 6,2%.</p>			
Andre værdipapirer og kapitalandele			4
<p>Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>			
	Børsnoterede danske aktier kr.	Børsnoterede udenlandske aktier kr.	
Dagsværdi 31. december 2020	3.024.255	3.394.902	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	417.375	466.317	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Deposita.....	317.624	0	317.624	315.324	
	317.624	0	317.624	315.324	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J N T Ejendomme ApS for 2020 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.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

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 posteringer 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

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.