

**JT Investment ApS**  
**Pærgårdsvej 3**  
**7130 Juelsminde**  
**CVR-nr. 35 51 33 96**

---

**Årsrapport for 2021**

---

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25. april 2022

---

Johannes Tveen Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                 | <b>Side</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4           |
| <br>                                            |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br>                                            |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 | 11          |
| Balance pr. 31. december 2021                   | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 14          |
| Noter                                           | 15          |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JT Investment 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 25. april 2022

### Direktion

Johannes Tveen Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejeren i JT Investment ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JT Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 25. april 2022

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34489

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JT Investment ApS  
Pærgårdsvej 3  
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 35 51 33 96

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Hedensted

**Direktion**

Johannes Tveen Jensen, direktør

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

**Pengeinstitut**

Middelfart Sparekasse  
Havnegade 21  
5500 Middelfart

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder eje andele i andre virksomheder

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på investeringsejendomme med kr. 276.885.

Derudover er selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 460.529, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 949.226.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JT Investment ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre driftsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|                                         | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            | 0 %              |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendom**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til kostpris.

Der afskrives ikke på ejendomme under ombygning. Ombygning er færdig i 2021 og ejendommen er solgt med overtagelse i januar 2022.

Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

### **Leasingkontrakter**

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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 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 til netto realisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

|                                                                   | Note | 2021<br>kr.            | 2020<br>kr.            |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                                  |      | <b>-173.910</b>        | <b>-246.762</b>        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | 0                      | -40.000                |
| Andre driftsomkostninger                                          | 2    | <u>-276.885</u>        | <u>0</u>               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-450.795</b>        | <b>-286.762</b>        |
| Finansielle indtægter                                             |      | 0                      | 17                     |
| Finansielle omkostninger                                          |      | <u>-9.734</u>          | <u>-12.525</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-460.529</b>        | <b>-299.270</b>        |
| Skat af årets resultat                                            |      | <u>0</u>               | <u>1</u>               |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b><u>-460.529</u></b> | <b><u>-299.269</u></b> |
| <br>                                                              |      |                        |                        |
| Foreslået udbytte                                                 |      | 50.000                 | 0                      |
| Overført resultat                                                 |      | <u>-510.529</u>        | <u>-299.269</u>        |
|                                                                   |      | <b><u>-460.529</u></b> | <b><u>-299.269</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                         | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.             | <u>2020</u><br>kr.             |
|-----------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |             |                                |                                |
| Investeringsejendomme under ombygning   | 3           | 1.565.000                      | 1.848.519                      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3           | 0                              | 140.000                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |             | <b><u>1.565.000</u></b>        | <b><u>1.988.519</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>1.565.000</u></b>        | <b><u>1.988.519</u></b>        |
| Andre tilgodehavender                   |             | 0                              | 8.000                          |
| Periodeafgrænsningsposter               |             | 30.686                         | 55.708                         |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b><u>30.686</u></b>           | <b><u>63.708</u></b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b><u>73.389</u></b>           | <b><u>157.381</u></b>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |             | <b><u>104.075</u></b>          | <b><u>221.089</u></b>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <b><u><u>1.669.075</u></u></b> | <b><u><u>2.209.608</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                          | Note | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                          |      | kr.              | kr.              |
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                        |      | 819.226          | 1.329.755        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 50.000           | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>949.226</b>   | <b>1.409.755</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 12.499           | 99.529           |
| Anden gæld                               |      | 707.350          | 700.324          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>719.849</b>   | <b>799.853</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>719.849</b>   | <b>799.853</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>1.669.075</b> | <b>2.209.608</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 4    |                  |                  |

**Egenkapitaloppgørelse**

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 80.000                  | 1.329.755            | 0                                             | 1.409.755      |
| Årets resultat                       | 0                       | -510.529             | 50.000                                        | -460.529       |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>80.000</b>           | <b>819.226</b>       | <b>50.000</b>                                 | <b>949.226</b> |

## Noter

|                                                | 2021                                         | 2020                                          |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                | kr.                                          | kr.                                           |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                  |                                              |                                               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1                                            | 1                                             |
| <br>                                           |                                              |                                               |
| <b>2 Andre driftsomkostninger</b>              |                                              |                                               |
| Nedskrivning investeringsejendom               | 276.885                                      | 0                                             |
|                                                | <b>276.885</b>                               | <b>0</b>                                      |
| <br>                                           |                                              |                                               |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>              |                                              |                                               |
|                                                | Investeringseje<br>ndomme under<br>ombygning | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
| Kostpris 1. januar 2021                        | 1.848.519                                    | 180.000                                       |
| Tilgang i årets løb                            | -6.634                                       | 0                                             |
| Afgang i årets løb                             | 0                                            | -140.000                                      |
| Kostpris 31. december 2021                     | 1.841.885                                    | 40.000                                        |
| <br>                                           |                                              |                                               |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021           | 0                                            | 40.000                                        |
| Årets nedskrivninger                           | 276.885                                      | 0                                             |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021        | 276.885                                      | 40.000                                        |
| <br>                                           |                                              |                                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b>1.565.000</b>                             | <b>0</b>                                      |

#### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på kr. 52.425.

Leasingkontrakten har en restløbetid på 10 måneder og en samlet restleasingydelse på kr. 43.687. Herudover indestår selskabet for restværdi kr. 106.250.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johannes Tveen Jensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-965800313188  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 11:57:44  
Underskrevet med NemID

## Christian Lind Andreassen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 25690701  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 11:58:57  
Underskrevet med NemID

## Johannes Tveen Jensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-965800313188  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 12:00:26  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 9f3d67YZPXQ247512729

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).