

## **JTRD 2 A/S**

**Tukærvej 11**

**8850 Bjerringbro**

**CVR-nummer 36403624**

## **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. februar 2023

---

Tonny Esig Overby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver                                           | 7        |
| Passiver                                          | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter                                             | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JTRD 2 A/S  
Tukærvej 11  
8850 Bjerringbro

Hjemstedskommune: Viborg  
CVR-nummer: 36403624  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Bestyrelse

Viggo Esig Andersen  
Tonny Esig Overby  
Lissy Lilian Andersen

### 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 2022 - 31. december 2022 for JTRD 2 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, 1. februar 2023

### Direktionen:

Tonny Esig Overby

### Bestyrelsen:

Viggo Esig Andersen

Tonny Esig Overby

Lissy Lilian Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i JTRD 2 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JTRD 2 A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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, 1. februar 2023

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange  
Partner, Registreret revisor  
mne1547

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at udøve virksomhed med 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.

|                                          |                                        | 2022             | 2021         |
|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|--------------|
| Note                                     | <b>Resultatopgørelse</b>               | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                                        |                  |              |
|                                          | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>1.592.432</b> | <b>1.361</b> |
| 1                                        | Personaleomkostninger                  | -476.712         | -566         |
|                                          | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>1.115.720</b> | <b>795</b>   |
|                                          | Finansielle omkostninger               | -297.300         | -221         |
|                                          | <b>Resultat før skat</b>               | <b>818.419</b>   | <b>574</b>   |
| 2                                        | Skat af årets resultat                 | -182.967         | -129         |
|                                          | <b>Årets resultat</b>                  | <b>635.452</b>   | <b>445</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                                        |                  |              |
|                                          | Foreslået udbytte                      | 0                | 100          |
|                                          | Overført resultat                      | 635.452          | 345          |
|                                          | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>635.452</b>   | <b>445</b>   |

| Note                            | Balance                                      | 2022<br>DKK       | 2021<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                              |                   |                   |
| 3                               | Investeringsejendomme                        | 19.602.479        | 17.639            |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>19.602.479</b> | <b>17.639</b>     |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>19.602.479</b> | <b>17.639</b>     |
|                                 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 194.882           | 70                |
|                                 | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 147.264           | 483               |
|                                 | Andre tilgodehavender                        | 58.051            | 55                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>400.197</b>    | <b>608</b>        |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>25.725</b>     | <b>8</b>          |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>425.922</b>    | <b>616</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>20.028.401</b> | <b>18.255</b>     |



| Note | Balance                                  | 2022<br>DKK       | 2021<br>1.000 DKK |
|------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>         |                   |                   |
|      | Virksomhedskapital                       | 500.000           | 500               |
|      | Overført resultat                        | 6.438.801         | 5.803             |
|      | Foreslået udbytte                        | 0                 | 100               |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>6.938.801</b>  | <b>6.403</b>      |
|      | Hensættelser til udskudt skat            | 1.070.460         | 1.064             |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            | <b>1.070.460</b>  | <b>1.064</b>      |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 8.373.857         | 5.063             |
| 4    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>8.373.857</b>  | <b>5.063</b>      |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 301.860           | 224               |
|      | Kreditinstitutter                        | 2.322.998         | 2.995             |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 681.518           | 707               |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 132.120           | 334               |
|      | Gæld til associerede virksomheder        | 44.020            | 1.350             |
|      | Selskabsskat                             | 123.734           | 67                |
|      | Anden gæld                               | 39.034            | 48                |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>3.645.284</b>  | <b>5.725</b>      |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>12.019.140</b> | <b>10.787</b>     |
|      | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>20.028.401</b> | <b>18.255</b>     |
| 5    | Eventualforpligtelser                    |                   |                   |
| 6    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                   |                   |

## Egenkapitaloppgørelse

---

| Egenkapital                       | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | Foreslået<br>udbytte<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december |                                           |                                   |                                   |                    |
| Saldo primo                       | 500                                       | 5.803                             | 100                               | 6.403              |
| Udbetalt udbytte                  | 0                                         | 0                                 | -100                              | -100               |
| Årets resultat                    | 0                                         | 635                               | 0                                 | 635                |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>500</b>                                | <b>6.439</b>                      | <b>0</b>                          | <b>6.939</b>       |

| Noter                                                                           | 2022              | 2021          |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                                                                 | DKK               | 1.000 DKK     |
| <b>1</b>                                                                        |                   |               |
| <b>Personaleomkostninger</b>                                                    |                   |               |
| Løn og gager                                                                    | 416.803           | 498           |
| Andre omkostninger til social sikring                                           | 2.711             | 6             |
| Øvrige personaleomkostninger                                                    | 57.199            | 63            |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>                                              | <b>476.712</b>    | <b>566</b>    |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 2). |                   |               |
| <b>2</b>                                                                        |                   |               |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                                   |                   |               |
| Skat af årets resultat                                                          | 173.734           | 111           |
| Regulering af udskudt skat                                                      | 6.368             | 16            |
| Regulering af tidl. års skat                                                    | 2.865             | 2             |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>                                             | <b>182.967</b>    | <b>129</b>    |
| <b>3</b>                                                                        |                   |               |
| <b>Investeringsjendomme</b>                                                     |                   |               |
| Kostpris 1. januar                                                              | 13.183.205        | 8.994         |
| Tilgang i årets løb                                                             | 2.059.650         | 4.189         |
| Kostpris 31. december                                                           | 15.242.855        | 13.183        |
| Dagsværdiregulering 1. januar                                                   | 4.455.897         | 4.462         |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen                        | -96.273           | -6            |
| Dagsværdireguleringer 31. december                                              | 4.359.624         | 4.456         |
| <b>Investeringsjendomme i alt</b>                                               | <b>19.602.479</b> | <b>17.639</b> |

Investeringsjendomme består af 28 udlejningsjendomme beliggende i Sønderjylland, som løbende er anskaffet fra 2014-2022. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

|                | 2022   | 2021    |
|----------------|--------|---------|
| Afkastkrav i % | 8 -10% | 8 - 10% |

| Noter                                                                                                                                                                                                  | 2022      | 2021      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                        | DKK       | 1.000 DKK |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                                                               |           |           |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år                                                                                                                                                   | 7.499.175 | 4.320     |
| <b>5 Eventualforpligtelser</b>                                                                                                                                                                         |           |           |
| Selskabet har ingen eventualforpligtelser.                                                                                                                                                             |           |           |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                                         |           |           |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.954, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 19.602.                            |           |           |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.720, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 19.602. |           |           |

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter der indtægtsføres og indregnes i overensstemmelse med regnskabsperioden.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

## Anvendt regnskabspraksis

---

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen 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

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

Investeringsjendomme 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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 ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

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

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

## Viggo Esig Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-999682178779

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-02-01 08:53:01 UTC

NEM ID 

## Lissy Lilian Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf073e3b-1dbb-4f33-b7ca-2102f3e17006

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-02-02 09:38:05 UTC

Mit  

## Tonny Esig Overby

Direktør

Serienummer: f7a364d6-53a5-4117-afcf-ad495eace03b

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-02-14 09:26:34 UTC

Mit  

## Tonny Esig Overby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7a364d6-53a5-4117-afcf-ad495eace03b

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-02-14 09:26:34 UTC

Mit  

## Per Tange

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:1211446508672

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-02-14 13:39:02 UTC

NEM ID 

## Tonny Esig Overby

Dirigent

Serienummer: f7a364d6-53a5-4117-afcf-ad495eace03b

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-02-15 07:13:55 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: G3GTJF-DW5CB-12L16-EUECH-Y5NUJ4-COJES

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>