

**JTRD 2 A/S**  
Vestergade 15, Ørum  
8830 Tjele

**CVR-nummer 36403624**

**Årsrapport**  
**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. marts 2020

---

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
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JTRD 2 A/S  
Vestergade 15, Ørum  
8830 Tjele

Hjemstedskommune:

CVR-nummer:

36403624

Regnskabsperiode:

1. januar 2019 - 31. december 2019

### 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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, 6. marts 2020

### 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 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 6. marts 2020

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange  
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.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.274.786</b>	<b>5.427</b>
1	Personaleomkostninger	-377.524	-343
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>897.263</b>	<b>5.084</b>
	Finansielle omkostninger	-234.290	-251
	<b>Resultat før skat</b>	<b>662.972</b>	<b>4.833</b>
2	Skat af årets resultat	-149.698	-1.062
	<b>Årets resultat</b>	<b>513.274</b>	<b>3.771</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	513.274	3.771
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>513.274</b>	<b>3.771</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	13.077.966	12.563
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.077.966</b>	<b>12.563</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.077.966</b>	<b>12.563</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.901	52
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	381.842	1
	Andre tilgodehavender	56.222	64
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>488.964</b>	<b>117</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>488.964</b>	<b>117</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.566.930</b>	<b>12.680</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	51
	Overført resultat	5.030.760	4.517
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.530.760</b>	<b>4.568</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.017.692	983
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.017.692</b>	<b>983</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.087.418	2.166
	Kreditinstitutter	3.367.748	3.371
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.455.166</b>	<b>5.537</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	81.000	81
	Kreditinstitutter	100.000	200
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	563.625	493
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	289.866	76
	Gæld til associerede virksomheder	395.751	649
	Selskabsskat	83.300	75
	Anden gæld	49.770	17
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.563.312</b>	<b>1.590</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.018.478</b>	<b>7.128</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.566.930</b>	<b>12.680</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	377.524	343
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>377.524</b>	<b>343</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	2
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	113.300	107
Regulering af udskudt skat	34.307	955
Regulering af tidl. års skat	2.091	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>149.698</b>	<b>1.062</b>
<b>3</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar	8.287.487	0
Tilgang i årets løb	392.063	8.277
Kostpris 31. december	8.679.550	8.277
Dagsværdiregulering 1. januar	4.285.632	0
Årets dagsværdiregulering	112.784	4.286
Dagsværdireguleringer 31. december	4.398.416	4.286
<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>13.077.966</b>	<b>12.563</b>

Investeringsjendomme består af 20 udlejningsejendomme beliggende i Sønderjylland, som løbende er anskaffet fra 2014-2019. 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:

	2019	2018
Afkastkrav i %	8,2-11%	8,2-12%

Noter	2019	2018	
	DKK	1.000 DKK	
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	51	4.517	4.568
Kapitalforhøjelse	449	0	449
Årets resultat	0	513	513
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>5.031</b>	<b>5.531</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.931.500	4.113
--	-----------	-------

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der tinglyst ejerpandebrev for DKK 6.795.000 i ejendomme. Ejendommene er indregnet til DKK 6.963.326 i årsrapporten.

Til sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpandebrev for DKK 2.440.000 i ejendomme. Ejendommene er indregnet til DKK 3.769.153 i årsrapporten.

## 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.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Praksisændringen er indirekte på egenkapitalen, og der er foretager tilpasning af sammenligningstallene i 2018.

Den beløbsmæssige indvirkning på tidligere år:

Resultat før skat	TDKK	4.294
Egenkapital	TDKK	3.351
Balancesum	TDKK	4.294

Den beløbsmæssige indvirkning på indeværende år:

Resultat før skat	TDKK	123
Egenkapital	TDKK	96
Balancesum	TDKK	123

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

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

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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 ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.”

## Tonny Esig Overby

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-090035191754

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-03-06 11:21:26Z

NEM ID 

## Tonny Esig Overby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-090035191754

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-03-06 11:21:26Z

NEM ID 

## Viggo Esig Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-999682178779

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-03-09 06:17:22Z

NEM ID 

## Lissy Lilian Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-454667519215

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-03-09 20:26:39Z

NEM ID 

## Per Tange

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:1211446508672

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-03-09 20:42:25Z

NEM ID 

## Tonny Esig Overby

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-090035191754

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-03-10 14:07:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EZKV1-7TNXE-NGW05-ZQUV2-LELJI-3685N

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>