



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JT-INVEST APS**  
**TEGLBAKKEN 59, 8270 HØJBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. maj 2021

---

Jens Frederik Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JT-INVEST ApS Teglbakken 59 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 36 45 54 97 Stiftet: 4. december 2014 Hjemsted: Højbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Frederik Thomsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Clements Advokater Skt. Clemens Stræde 7 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for JT-INVEST 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26. maj 2021

Direktion:

---

Jens Frederik Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i JT-INVEST ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JT-INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 26. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab samt investering og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **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.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....</b>		<b>1.092.000</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter.....		244.638	180.672
Eksterne omkostninger.....		-30.277	-35.500
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>1.306.361</b>	<b>145.172</b>
Andre driftsomkostninger.....		-219.156	-84.589
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>1.087.205</b>	<b>60.583</b>
Andre finansielle indtægter.....		315	69
Andre finansielle omkostninger.....	2	-161.261	-137.240
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>926.259</b>	<b>-76.588</b>
Skat af årets resultat.....	3	38.483	14.424
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>964.742</b>	<b>-62.164</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	1.500.000
Overført resultat.....		-535.258	-1.562.164
<b>I ALT.....</b>		<b>964.742</b>	<b>-62.164</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		4.140.302	2.260.228
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.140.302</b>	<b>2.260.228</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		20.137.813	20.197.939
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		0	20.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>20.137.813</b>	<b>20.217.939</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.278.115</b>	<b>22.478.167</b>
Tilgodehavender finansielle leasingkontrakter.....	6	1.307.528	1.729.724
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....		485.277	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	100.799
Andre tilgodehavender.....		26.148	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	325.792
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.231.915	151.833
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.050.868</b>	<b>2.308.148</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>84.473</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.135.341</b>	<b>2.308.148</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.413.456</b>	<b>24.786.315</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		16.255.400	16.790.658
Forslag til udbytte.....		1.500.000	1.500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>17.805.400</b>	<b>18.340.658</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		34.543	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>34.543</b>	<b>0</b>
Deposita.....		13.440	13.440
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>13.440</b>	<b>13.440</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	22.285
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		9.082.505	6.360.469
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.474	9.475
Selskabsskat.....		375.360	0
Anden gæld.....		67.734	39.988
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.560.073</b>	<b>6.432.217</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.573.513</b>	<b>6.445.657</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.413.456</b>	<b>24.786.315</b>
Eventualposter mv.....	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	16.790.658	1.500.000	18.340.658
Forslag til resultatdisponering.....		-535.258	1.500.000	964.742
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.500.000	-1.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>16.255.400</b>	<b>1.500.000</b>	<b>17.805.400</b>

## NOTER

			Note
<b>Tilgodehavende finansielle leasingkontrakter</b>			<b>1</b>
De fremtidige minimums låneydelser vedrørende ultimo igangværende finansielle leasingkontrakter forfalder som følger:			
Indenfor 1 - 4 år: 1.307.525 kr.			
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	kr.	kr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	160.890	137.240	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	371	0	
	<b>161.261</b>	<b>137.240</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-184.429	86.375	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	10.604	0	
Regulering af udskudt skat.....	135.342	-100.799	
	<b>-38.483</b>	<b>-14.424</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		2.339.676	
Tilgang.....		1.908.150	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>4.247.826</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		79.448	
Årets afskrivninger .....		28.076	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>107.524</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>4.140.302</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2020.....	20.137.813	20.000	
Afgang.....	0	-20.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>20.137.813</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>20.137.813</b>	<b>0</b>	

**NOTER**
**Note**
**Tilgodehavender finansielle leasingkontrakter**
**6**

De fremtidige minimums låneydelser vedrørende ultimo igangværende finansielle leasingkontrakter forfalder som følger:

Indenfor 1 - 4 år: 1.307.525 kr.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**7**

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Deposita.....	13.440	0	13.440	13.440
	<b>13.440</b>	<b>0</b>	<b>13.440</b>	<b>13.440</b>

**Eventualposter mv.**
**8**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 375 tkr. pr. balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JT-INVEST ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder udlejning af ejendomme og indtægter ved finansiell leasing samt fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder udgifter ved udlejning af ejendomme og omkostninger ved finansiell leasing samt tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelse. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

Finansielle leasingkontrakter omfatter finansiell leasing til erhverv.

Første gang indregnes finansielle leasingkontrakter til kostpris med tillæg af direkte henførbare transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles udlånet til amortiseret kostpris efter den effektive rentes metode.

For alle finansielle leasingaktiver vurderes, om der skal foretages nedskrivning for værdiforringelse. Dette foretages ud fra en individuel vurdering af lån og leasingaftaler. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivning som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af udlånet og genindvindingsværdien.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.