

## **JTJ Ejendomme ApS**

Svinkløvvej 61  
9690 Fjerritslev

CVR.nr.: 37 37 10 33

### **ÅRSRAPPORT 2022**

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16. juni 2023

---

Tommy Skødt Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	11.
Balance pr. 31/12 2022	12.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

JTJ Ejendomme ApS  
Svinkløvvej 61  
9690 Fjerritslev

CVR.nr.: 37 37 10 33

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 7/1 2016

### Direktion

Tommy Skødt Nielsen

### Revisor

ABL Revision Registreret Revisionsanpartsselskab  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Testrupvej 14  
9620 Aalestrup

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for JTJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 16. juni 2023

### Direktion

.....  
Tommy Skødt Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i JTJ Ejendomme ApS

### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for JTJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Aalestrup, den 16. juni 2023

ABL Revision Registreret Revisionsanpartsselskab  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
(CVR.nr. 39702215)

Anne Marie Carøe Klitgaard  
Registreret revisor  
mne2564

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med udlejning af egne erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjenester ved salg af anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Finansielt leasede aktiver måles på det tidspunkt, hvor kontrakten indgås, til laveste værdi af dagsværdien af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Aktiverne indregnes med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	35 år	26-83 %
Finansielt leasede aktiver	4 år	0 %

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>614.631</b>	<b>257.718</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-107.293	-134.793
	Andre driftsomkostninger	<u>-6.561</u>	<u>0</u>
	<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>500.777</b>	<b>122.925</b>
	Andre finansielle indtægter	85.956	0
	Andre finansielle omkostninger	<u>-370.411</u>	<u>-158.538</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>216.322</b>	<b>-35.613</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-84.404</u>	<u>13.000</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>131.918</u></b>	<b><u>-22.613</u></b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	<u>131.918</u>	<u>-22.613</u>
	<b>I ALT</b>	<b><u>131.918</u></b>	<b><u>-22.613</u></b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Grunde og bygninger	6.247.778	6.341.321
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>13.750</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.247.778</u></b>	<b><u>6.355.071</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.247.778</u></b>	<b><u>6.355.071</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>28.500</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>28.500</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>28.500</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.247.778</u></b>	<b><u>6.383.571</u></b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	775.086	801.397
Overført resultat	260.961	102.732
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.086.047</b>	<b>954.129</b>
<b>2</b> Udskudt skat	216.000	228.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>216.000</b>	<b>228.000</b>
<b>3</b> Anden langfristet gæld	3.909.350	3.117.191
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.909.350</b>	<b>3.117.191</b>
<b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld	204.000	315.000
Gæld til pengeinstitutter	140.724	116.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.902	181.507
Skyldig selskabsskat	96.404	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	445.351	1.459.032
Periodeafgrænsningsposter	0	11.757
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.036.381</b>	<b>2.084.251</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.945.731</b>	<b>5.201.442</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.247.778</b>	<b>6.383.571</b>
<b>4</b> Eventualforpligtelser		
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

### Note 1 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 2 - Skat

#### Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af udskudt skat (indtægt)

<u>2022</u>	<u>2021</u>
96.404	0
<u>-12.000</u>	<u>-13.000</u>
<u>84.404</u>	<u>-13.000</u>

### Note 3 - Anden langfristet gæld

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	100.000	0	100.000	100.000
Anlægs lån bank	<u>4.013.350</u>	<u>204.000</u>	<u>3.809.350</u>	<u>2.808.000</u>
	<u>4.113.350</u>	<u>204.000</u>	<u>3.909.350</u>	<u>2.908.000</u>

### Note 4 - Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeaftaler med 3-12 måneders opsigelsesvarsler.

### Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Gæld til banken er sikret ved ejerpantebreve i selskabets ejendomme på i alt t.kr. 6.025.  
Bogført værdi på ejendomme pr. 31.12.2022 udgør t.kr. 6.248.

# 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.”

## Tommy Skødt Nielsen

Direktør

Serienummer: 94d51bd0-e4f1-4988-938a-57adb64075cc

IP: 188.182.xxx.xxx

2023-06-21 16:53:47 UTC



## Anne Marie Carøe Klitgaard

Registreret revisor

Serienummer: 21d02a98-1b36-40bb-a163-851ae96b19b7

IP: 193.200.xxx.xxx

2023-06-22 04:40:19 UTC



## Tommy Skødt Nielsen

Dirigent

Serienummer: 94d51bd0-e4f1-4988-938a-57adb64075cc

IP: 188.182.xxx.xxx

2023-06-22 19:25:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: X0GEE-24D4W-PMITM8-FT73X-C03NY-B11BE

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>