

**JTJ Ejendomme ApS**

Fabriksvej 3  
9690 Fjerritslev

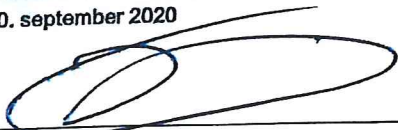
CVR.nr.: 37 37 10 33

**ÅRSRAPPORT 2019**

Regnskabsperiode: 1/1 2019 - 31/12 2019

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. september 2020



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 2019 - 31/12 2019	11.
Balance pr. 31/12 2019	12.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

JTJ Ejendomme ApS  
Fabriksvej 3  
9690 Fjerritslev

CVR.nr.: 37 37 10 33

Regnskabsperiode: 1/1 2019 - 31/12 2019

Stiftelsesdato: 7/1 2016

### Direktion

Tommy Skødt Nielsen

### Revisor

ABL Revision ApS

Testrupvej 14  
9620 Aalestrup

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

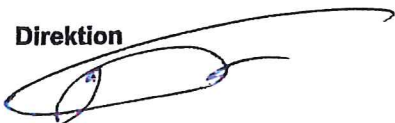
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 29. september 2020

Direktion



.....  
Tommy Skødt Nielsen

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 2019 - 31/12 2019, der 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 etiske krav, 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 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 29. september 2020

ABL Revision ApS

(CVR.nr. 39702215)



Anne Marie Carøe Klitgaard  
Registreret revisor  
mne2564

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af egne ejendomme til både private og erhverv.

### 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 2019 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 andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug





### Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser på leasingkontrakter, hvor selskabet ikke har de væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (operationel leasing) indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Ydelserne indgår i posten andre eksterne omkostninger.

Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	35 år	0-100 %
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar er ikke afskrevet i året		
Finansielt leasede aktiver	4 år	0 %

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 2019 - 31/12 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>324.792</b>	<b>337.057</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	<u>-134.794</u>	<u>-118.199</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>189.998</b>	<b>218.858</b>
Finansielle omkostninger	<u>-217.534</u>	<u>-213.900</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-27.536</b>	<b>4.958</b>
2 Skat af årets resultat	<u>6.498</u>	<u>-7.679</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-21.038</u></b>	<b><u>-2.721</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-21.038</u>	<u>-2.721</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>-21.038</u></b>	<b><u>-2.721</u></b>



Balance pr. 31/12 2019  
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger	6.528.407	6.621.951
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	96.250	137.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.624.657</b>	<b>6.759.451</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.624.657</b>	<b>6.759.451</b>
Andre tilgodehavender	4.671	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.671</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.671</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.629.328</b>	<b>6.759.451</b>

**Balance pr. 31/12 2019**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Reserve for opskrivninger	854.019	880.330
4 Overført resultat	<u>106.907</u>	<u>101.634</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.010.926</u></b>	<b><u>1.031.964</u></b>
2 Udskudt skat	<u>259.000</u>	<u>265.498</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>259.000</u></b>	<b><u>265.498</u></b>
5 Anden langfristet gæld	<u>3.775.953</u>	<u>4.052.631</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.775.953</u></b>	<b><u>4.052.631</u></b>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	305.000	279.492
Gæld til pengeinstitutter	42.111	41.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.868	26.340
Anden gæld	1.167.670	1.057.490
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.800</u>	<u>4.800</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.583.449</u></b>	<b><u>1.409.358</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>5.359.402</u></b>	<b><u>5.461.989</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.629.328</u></b>	<b><u>6.759.451</u></b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-6.498	7.679
	<u>-6.498</u>	<u>7.679</u>
<b>Note 3 - Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger	880.330	906.641
Årets ændring i reserve for opskrivninger i året	0	-26.311
Overført til resultatkonto i året	-26.311	0
	<u>854.019</u>	<u>880.330</u>
<b>Note 4 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	101.634	104.355
Årets resultat	-21.038	-2.721
Overført fra frie reserver	26.311	0
	<u>106.907</u>	<u>101.634</u>
<b>Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Anlægs lån bank	1.251.671	1.390.945
Lån DLR	2.979.696	3.126.989
Depositum	75.600	55.500
Aktiveret låneomkostning	-226.014	-241.311
	<u>4.080.953</u>	<u>4.332.123</u>
Gæld i alt	4.080.953	4.332.123
Kortfristet del (1. års afdrag)	-305.000	-279.492
Langfristet gæld	<u>3.775.953</u>	<u>4.052.631</u>
	<u>1.750.000</u>	<u>2.960.609</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år		

### **Note 6 - Eventualforpligtelser**

Selskabet har udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantforpligtelser.

Selskabet har indgået huslejeaftaler med 3 måneders opsigelsesvarsler.

Selskabet har indgået leasingkontrakter, som udløber 31.03.2020. Leasingforpligtelsen i restperioden udgør t.kr. 816.



**Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

---

Prioritetsgælden t.kr. 4.231 er sikret med pant i ejendomme.

Endvidere er der udstedt ejerpantebreve individuel i ejendomme på i alt kr. 2.591.625 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Bogført værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr.6.528.