



## **J.T. Ejendomme ApS**

**Store Kongensgade 24 B  
1264 København K**

**CVR-nr. 37 78 03 16**

**Årsrapport for 2018/19**

**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. november 2019

---

Jakob Hartmann Ditlevsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for J.T. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. november 2019

### Direktion

Jakob Hartmann Ditlevsen  
direktør

Thomas Thurmann Hansen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i J.T. Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for J.T. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Roskilde, den 13. november 2019

Algade Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 35 66 39 16

Mick Andersen  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne41282



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J.T. Ejendomme ApS  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K

CVR-nr.: 37 78 03 16

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 6. juni 2016

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Jakob Hartmann Ditlevsen, direktør  
Thomas Thurmann Hansen, direktør

### Revisor

Algade Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Algade 33, 1  
4000 Roskilde



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er anden udlejning af boliger, samt dermed relateret virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 165.153, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 173.661.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.T. Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	80 %





## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>345.707</b>	<b>111.045</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>345.707</b>	<b>111.045</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-26.118</u>	<u>-11.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>319.589</b>	<b>99.545</b>
Finansielle omkostninger		<u>-89.698</u>	<u>-53.089</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>229.891</b>	<b>46.456</b>
Skat af årets resultat		<u>-64.738</u>	<u>-10.217</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>165.153</u></b>	<b><u>36.239</u></b>
Overført resultat		<u>165.153</u>	<u>36.239</u>
		<b><u>165.153</u></b>	<b><u>36.239</u></b>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.800.138</u>	<u>2.777.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>5.800.138</b></u>	<u><b>2.777.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.800.138</b></u>	<u><b>2.777.000</b></u>
Andre tilgodehavender		2.500	0
Udskudt skatteaktiv	3	0	5.060
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.136</u>	<u>4.069</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.636</b></u>	<u><b>9.129</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>76.997</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.636</b></u>	<u><b>86.126</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.803.774</b></u></u>	<u><u><b>2.863.126</b></u></u>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		123.661	-41.492
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>173.661</u></b>	<b><u>8.508</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	3	23.576	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>23.576</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.167.622	1.205.294
Selskabsskat		36.102	0
Deposita		172.693	98.868
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>3.376.417</u></b>	<b><u>1.304.162</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	416.461	164.175
Banker		22.070	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.852	23.742
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.716.324	1.326.200
Selskabsskat		5.902	5.742
Anden gæld		36.111	28.997
Periodeafgrænsningsposter		6.400	1.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.230.120</u></b>	<b><u>1.550.456</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.606.537</u></b>	<b><u>2.854.618</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.803.774</u></b>	<b><u>2.863.126</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018	2.800.000
Tilgang i årets løb	<u>3.049.256</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>5.849.256</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	23.000
Årets afskrivninger	<u>26.118</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>49.118</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u><u>5.800.138</u></u></b>



## Noter

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	-41.492	8.508
Årets resultat	0	165.153	165.153
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>123.661</b>	<b>173.661</b>



## Noter

### 3 Hensættelse til udskudt skat

Hensat i året	23.576	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2019</b>	<b>23.576</b>	<b>0</b>

Materielle anlægsaktiver	9.434	-23.000
Låneomkostninger	14.142	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	5.060
	<b>23.576</b>	<b>0</b>

#### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	5.060
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>5.060</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.369.469	3.584.083	416.461	1.532.849
Selskabsskat	0	36.102	0	0
Deposita	98.868	172.693	0	172.693
	<b>1.468.337</b>	<b>3.792.878</b>	<b>416.461</b>	<b>1.705.542</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.584 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 5.800.