



J.T. Ejendomme ApS

**Store Kongensgade 24 B
1264 København K**

CVR-nr. 37 78 03 16

Årsrapport for 2022/23

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. oktober 2023

Jakob Hartmann Ditlevsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 23. oktober 2023

Direktion

Jakob Hartmann Ditlevsen
direktør

Thomas Thurmann Hansen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i J.T. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for J.T. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 23. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 6. juni 2016

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Jakob Hartmann Ditlevsen, direktør
Thomas Thurmann Hansen, direktør

Revisor

Algade Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Algade 5, 1
4000 Roskilde



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom til bolig og erhverv.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 374.616, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.386.681.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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 hjælpematerialer 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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:



Anvendt regnskabspraksis

Ejendom

Ejendommen 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 grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 80%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 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

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.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		599.643	566.785
Resultat før af- og nedskrivninger		599.643	566.785
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-31.017	-31.017
Resultat før finansielle poster		568.626	535.768
Finansielle indtægter		109	0
Finansielle omkostninger		-87.225	-245.192
Resultat før skat		481.510	290.576
Skat af årets resultat		-106.894	-60.166
Årets resultat		374.616	230.410
Overført resultat		374.616	230.410
		374.616	230.410



Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	<u>7.590.868</u>	<u>7.621.885</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.590.868</u>	<u>7.621.885</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.590.868</u>	<u>7.621.885</u>
Andre tilgodehavender		24.669	15.671
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.639</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>27.308</u>	<u>15.671</u>
Likvide beholdninger		<u>25.740</u>	<u>131.120</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>53.048</u>	<u>146.791</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.643.916</u></u>	<u><u>7.768.676</u></u>



Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.336.681	962.066
Egenkapital	2	1.386.681	1.012.066
Hensættelse til udskudt skat		71.854	58.438
Hensatte forpligtelser i alt		71.854	58.438
Gæld til realkreditinstitutter		3.434.871	3.932.551
Selskabsskat		65.478	42.150
Deposita		246.122	226.320
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.746.471	4.201.021
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	511.678	497.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.922	11.171
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.809.065	1.824.107
Selskabsskat		34.608	69.108
Anden gæld		42.136	42.481
Periodeafgrænsningsposter		38.501	52.645
Kortfristede gældsforpligtelser		2.438.910	2.497.151
Gældsforpligtelser i alt		6.185.381	6.698.172
Passiver i alt		7.643.916	7.768.676



Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2022	5.829.256
Tilgang i årets løb	<u>1.925.000</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>7.754.256</u>
Opskrivninger 1. juli 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	140.071
Årets afskrivninger	<u>23.317</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>163.388</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u><u>7.590.868</u></u>



Noter

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	962.065	1.012.065
Årets resultat	0	374.616	374.616
Egenkapital 30. juni 2023	50.000	1.336.681	1.386.681

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.430.190	3.932.549	497.678	1.491.471
Selskabsskat	42.150	79.478	14.000	0
Deposita	226.320	246.122	0	0
	4.698.660	4.258.149	511.678	1.491.471

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.932 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 7.590.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thomas Thurmann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Thurmann Hansen

Direktør

ID: feba69f9-c18f-4450-b273-fe704b6d98a9

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-10-2023 kl.: 07:42:05

Underskrevet med MitID



Jakob Hartmann Ditlevsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Hartmann Ditlevsen

Direktør

ID: e425e369-a93b-4701-9369-f7047c39970a

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 15:32:50

Underskrevet med MitID



Jakob Hartmann Ditlevsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Hartmann Ditlevsen

Dirigent

ID: e425e369-a93b-4701-9369-f7047c39970a

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 15:32:50

Underskrevet med MitID



Mick Andersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mick Andersen

Revisor

ID: 74879815

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 14:42:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: ebfbb7WSmNH251061631

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.