



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

**Store Kongensgade 24 B  
1264 København K**

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

**Årsrapport for 2019/20**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. oktober 2020

---

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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020 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 revisors 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 23. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 6. juni 2016

Regnskabsår: 4. 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 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.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 288.733, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 462.394.

### 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 2019/20 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 2019/20 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:

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.





## 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.

### **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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### **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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>500.977</b>	<b>345.707</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>500.977</b>	<b>345.707</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-26.118</u>	<u>-26.118</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>474.859</b>	<b>319.589</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>474.859</b>	<b>319.589</b>
Finansielle omkostninger		<u>-106.279</u>	<u>-89.698</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>368.580</b>	<b>229.891</b>
Skat af årets resultat		<u>-79.847</u>	<u>-64.738</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>288.733</u></b>	<b><u>165.153</u></b>
Overført resultat		<u>288.733</u>	<u>165.153</u>
		<b><u>288.733</u></b>	<b><u>165.153</u></b>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.774.020</u>	<u>5.800.138</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>5.774.020</b></u>	<u><b>5.800.138</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.774.020</b></u>	<u><b>5.800.138</b></u>
Andre tilgodehavender		0	2.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>818</u>	<u>1.136</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>818</b></u>	<u><b>3.636</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>5.862</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.680</b></u>	<u><b>3.636</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.780.700</b></u></u>	<u><u><b>5.803.774</b></u></u>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		412.394	123.661
<b>Egenkapital</b>	2	<b>462.394</b>	<b>173.661</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	36.499	23.576
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>36.499</b>	<b>23.576</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.755.006	3.167.622
Selskabsskat		66.924	36.102
Deposita		167.362	172.693
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.989.292</b>	<b>3.376.417</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	419.756	416.461
Banker		0	22.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.615	26.852
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.753.275	1.716.324
Selskabsskat		37.798	5.902
Anden gæld		41.672	36.111
Periodeafgrænsningsposter		22.399	6.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.292.515</b>	<b>2.230.120</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.281.807</b>	<b>5.606.537</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.780.700</b>	<b>5.803.774</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2019	2.800.000
Tilgang i årets løb	<u>3.049.256</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>5.849.256</u>
Opskrivninger 1. juli 2019	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2020	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	49.118
Årets afskrivninger	<u>26.118</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>75.236</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u><u>5.774.020</u></u></b>



## Noter

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	123.661	173.661
Årets resultat	0	288.733	288.733
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>412.394</b>	<b>462.394</b>

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.



## Noter

### 3 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2019	23.576	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	12.923	23.576
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2020</b>	<b>36.499</b>	<b>23.576</b>

Materielle anlægsaktiver	23.928	9.434
Låneomkostninger	12.571	14.142
	<b>36.499</b>	<b>23.576</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.584.083	3.174.762	419.756	1.099.652
Selskabsskat	36.102	66.924	0	0
Deposita	172.693	167.362	0	167.362
	<b>3.792.878</b>	<b>3.409.048</b>	<b>419.756</b>	<b>1.267.014</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.174 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 5.774.

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.

### Jakob Hartmann Ditlevsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-743316176828  
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2020 kl.: 15:30:10  
Underskrevet med NemID

### Jakob Hartmann Ditlevsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-743316176828  
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2020 kl.: 15:30:10  
Underskrevet med NemID

### Thomas Thurmann Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-805491576317  
Tidspunkt for underskrift: 26-10-2020 kl.: 18:09:10  
Underskrevet med NemID

### Mick Andersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 74879815  
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2020 kl.: 14:05:11  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ebc5ca7bTJx240835048

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](http://www.esignatur.dk).