

# JTK Ejendomsinvest ApS

Bygaden 20D, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 42 29 67 08

## Årsrapport for regnskabsåret 11.04.21 - 31.12.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.06.22

Esben Lind  
Dirigent

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning                                           | 6       |
| Resultatopgørelse                                           | 7       |
| Balance                                                     | 8       |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 9       |
| Noter                                                       | 10 - 13 |

---

**Selskabet**

---

JTK Ejendomsinvest ApS  
Bygaden 20D  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 42 29 67 08  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Esben Lind

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11.04.21 - 31.12.21 for JTK Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.04.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2022

**Direktionen**

Esben Lind  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i JTK Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JTK Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 11.04.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. maj 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45893

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed som udvikler med henblik på salg og udlejning samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 11.04.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 110.565. Balancen viser en egenkapital på DKK 150.565.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

|      |          |
|------|----------|
|      | 11.04.21 |
|      | 31.12.21 |
| Note | DKK      |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> | <b>150.587</b> |
|--------------------------|----------------|

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Finansielle omkostninger | -8.518 |
|--------------------------|--------|

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Resultat før skat</b> | <b>142.069</b> |
|--------------------------|----------------|

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Skat af årets resultat | -31.504 |
|------------------------|---------|

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| <b>Årets resultat</b> | <b>110.565</b> |
|-----------------------|----------------|

#### Forslag til resultatdisponering

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Overført resultat | 110.565 |
|-------------------|---------|

|              |                |
|--------------|----------------|
| <b>I alt</b> | <b>110.565</b> |
|--------------|----------------|

|                 |                                              |                  |
|-----------------|----------------------------------------------|------------------|
| Note            | <b>AKTIVER</b>                               | 31.12.21         |
|                 |                                              | DKK              |
|                 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 40.000           |
|                 | Andre tilgodehavender                        | 3.755            |
|                 | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>43.755</b>    |
|                 | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>1.051.346</b> |
|                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>1.095.101</b> |
|                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>1.095.101</b> |
| <b>PASSIVER</b> |                                              |                  |
|                 | Selskabskapital                              | 40.000           |
|                 | Overført resultat                            | 110.565          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>150.565</b>   |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 144.000          |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 769.032          |
|                 | Selskabsskat                                 | 31.504           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>944.536</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>944.536</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>1.095.101</b> |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 11.04.21 - 31.12.21 |                 |                      |
| Indskudskapital i forbindelse med stiftelse  | 40.000          | 0                    |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 110.565              |
| Saldo pr. 31.12.21                           | 40.000          | 110.565              |

## 1. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-

## 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.