

**JJTA Ejendomme ApS**  
**Strandvejen 22, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

---

**CVR-nr. 35 23 27 53**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2025.

---

**Jan Daugård Peters**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1      Ledespåtegning
- 2      Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3      Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

- 4      Anvendt regnskabspraksis
- 8      Resultatopgørelse
- 9      Balance
- 11     Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for JJTA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. marts 2025

**Direktion**

Jan Daugård Peters

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i JJTA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJTA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 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.

Kolding, den 28. marts 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | JJTA Ejendomme ApS<br>Strandvejen 22<br>6000 Kolding                                  |
|                        | CVR-nr.: 35 23 27 53                                                                  |
|                        | Stiftet: 30. april 2013                                                               |
|                        | Hjemsted: Kolding                                                                     |
|                        | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september                                               |
|                        | 11. regnskabsår                                                                       |
| <b>Direktion</b>       | Jan Daugård Peters                                                                    |
| <b>Revisor</b>         | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Jupitervej 2<br>6000 Kolding |
| <b>Modervirksomhed</b> | JJTA Holding II ApS                                                                   |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JJTA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger ved udlejning af ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 72 %      |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JJTA Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| Note                                                     | 2023/24       | 2022/23       |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>35.917</b> | <b>64.926</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | -15.644       | -15.644       |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>20.273</b> | <b>49.282</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 2.638         | 1.745         |
| Øvrige finansielle omkostninger                          | -3.566        | -2.132        |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>19.345</b> | <b>48.895</b> |
| Skat af årets resultat                                   | -4.289        | -10.758       |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>15.056</b> | <b>38.137</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |               |               |
| Overføres til overført resultat                          | 15.056        | 38.137        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>15.056</b> | <b>38.137</b> |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>                               |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          | 2.722.207        | 2.737.851        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | 2.722.207        | 2.737.851        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>2.722.207</b> | <b>2.737.851</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 1.341            | 1.341            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 137.519          | 114.915          |
| Udsudte skatteaktiver                        | 13.193           | 9.751            |
| Tilgodehavender i alt                        | 152.053          | 126.007          |
| Likvide beholdninger                         | 0                | 37               |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>152.053</b>   | <b>126.044</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>2.874.260</b> | <b>2.863.895</b> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>           |                                                   |                  |                  |
|---------------------------|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>               |                                                   | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Egenkapital</b>        |                                                   |                  |                  |
| 2                         | Virksomhedskapital                                | 80.000           | 80.000           |
| 3                         | Overført resultat                                 | 2.716.247        | 2.701.191        |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>2.796.247</b> | <b>2.781.191</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                                   |                  |                  |
| 4                         | Anden gæld                                        | 58.452           | 61.005           |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 58.452           | 61.005           |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 7.500            | 7.500            |
|                           | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 7.731            | 14.199           |
|                           | Anden gæld                                        | 4.330            | 0                |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 19.561           | 21.699           |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>78.013</b>    | <b>82.704</b>    |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                             | <b>2.874.260</b> | <b>2.863.895</b> |
| 1                         | Virksomhedens væsentligste aktiviteter            |                  |                  |
| 5                         | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser             |                  |                  |
| 6                         | Eventualposter                                    |                  |                  |

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje udlejningsejendomme samt anden aktivitet efter direktionens skøn.

|                                          | 30/9 2024        | 30/9 2023        |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>2. Virksomhedskapital</b>             |                  |                  |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2023       | 80.000           | 80.000           |
|                                          | <b>80.000</b>    | <b>80.000</b>    |
| <b>3. Overført resultat</b>              |                  |                  |
| Overført resultat 1. oktober 2023        | 2.701.191        | 2.663.054        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 15.056           | 38.137           |
|                                          | <b>2.716.247</b> | <b>2.701.191</b> |
| <b>4. Anden gæld</b>                     |                  |                  |
| Anden gæld i alt                         | <b>58.452</b>    | <b>61.005</b>    |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for E/F Lysefjordsgade 1-3, Gullandsgade 10-12 er der givet pant i ejendommen Lysefjordsgade 3, 4. TV. på 54.000 kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JJTA Holding II ApS, CVR-nr. 40955313, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

## Noter

---

### 6. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.