Bille & Buch-Andersen A/S
Revision og Rådgivning

Bispevangen 160
2750 Ballerup
CVR nr. 15 65 97 77
Tlf. 43 71 94 18
www.dorffer.dk

JK & JT Ejendomme ApS

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund

CVR nr. 26 56 92 49

Årsrapport for 2021/2022

20. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30. august 2022
Dirigent

Navn: Jan Kokholm

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse for 2021/2022 10

Balance pr. 30. juni 2022 11

Egenkapitalopgørelse for 2021/2022 13

Noter 14-15

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning
Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for JK & JT Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021/2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 3. august 2022

Direktion:

Jeanette Tofte Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JK & JT Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for JK & JT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants´ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, den 3. august 2022
Revisionsfirmaet Svend Dørffer
CVR nr. 15 65 97 77
Registreret Revisionsanpartsselskab

Svend Dørffer
Registreret revisor
mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:	JK & JT Ejendomme ApS Holsbjergvej 31-33 2620 Albertslund	
	CVR nr.:	26 56 92 49
	Stiftet:	19. april 2002
	Hjemsted:	Albertslund
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Direktion:	Jeanette Tofte Hansen	
Bankforbindelse:	Nykredit	
Revisor:	Revisionsfirmaet Svend Dørffer Registreret Revisionsanpartsselskab Bispevangen 160, 2750 Ballerup CVR nr. 15 65 97 77	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 281, og et overskud på tkr. 191 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for JK & JT Ejendomme ApS for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste
I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug
Vareforbruget omfatter ejendommens driftsudgifter til drift og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter og omkostninger
Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

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

Balancen

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelsessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0-20%

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af 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, 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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger
Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2021/2022

	Note		2020/2021 tkr.
Bruttofortjeneste		**799.599**	**745**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-76.373	-179
Driftsresultat		**723.226**	**566**
Andre finansielle omkostninger		-442.061	-143
Resultat før skat		**281.165**	**423**
Skat af årets resultat	2	-89.716	-133
Årets resultat		**191.449**	**290**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		191.449	290
I alt disponering		**191.449**	**290**
Personaleomkostninger	3		

Balance pr. 30. juni 2022

Aktiver	Note		2020/2021 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	15.220.876	15.242
Materielle anlægsaktiver i alt		**15.220.876**	**15.242**
Anlægsaktiver i alt		**15.220.876**	**15.242**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.844	0
Tilgodehavender i alt		**39.844**	**0**
Likvide beholdninger		**119.493**	**0**
Omsætningsaktiver i alt		**159.337**	**0**
Aktiver i alt		**15.380.213**	**15.242**

Balance pr. 30. juni 2022

Passiver	Note		2020/2021 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		200.000	150
Overkurs ved emission		2.000.000	0
Overført resultat		3.061.738	2.706
Egenkapital i alt		**5.261.738**	**2.856**
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	5		
Realkreditinstitutter		7.379.456	7.478
Gæld til kapitalinteresser		1.800.000	0
Selskabsskat		89.716	133
Anden gæld		420.610	564
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		**9.689.782**	**8.175**
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	268.045	473
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.750	49
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.403
Anden gæld		131.898	286
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		**428.693**	**4.211**
Gældsforpligtigelser i alt		**10.118.475**	**12.386**
Passiver i alt		**15.380.213**	**15.242**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021/2022

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapital primo	**150.000**	**0**	**2.706.250**
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital	0	0	164.039
	150.000	0	2.870.289
Årets resultat	0	0	191.449
	0	**0**	**191.449**
Kapitalforhøjelse	50.000	0	0
Overført fra overkurs ved emission	0	2.000.000	0
	50.000	**2.000.000**	**0**
Egenkapital, ultimo	**200.000**	**2.000.000**	**3.061.738**
Egenkapital, ultimo			**5.261.738**

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs-året 2017/2018	**Regnskabs-året 2018/2019**	**Regnskabs-året 2019/2020**	**Regnskabs-året 2020/2021**	**Regnskabs-året 2021/2022**
Selskabskapital, primo	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Kontant kapitaludvidelse	0	0	0	0	50.000
Ultimo	**150.000**	**150.000**	**150.000**	**150.000**	**200.000**

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

		2020/2021 tkr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	76.373	179
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	**76.373**	**179**
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	89.716	133
Skat af årets resultat i alt	**89.716**	**133**
3 Personaleomkostninger		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	**1**	**1**
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	17.728.335	17.728
Tilgang i årets løb	55.040	0
Anskaffelsessum, ultimo	**17.783.375**	**17.728**
Af-/nedskrivninger, primo	-2.486.125	-2.307
Årets afskrivninger	-76.374	-179
Af-/nedskrivninger, ultimo	**-2.562.499**	**-2.486**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**15.220.876**	**15.242**

5 Langfristede gældsforpligtigelser	**Afdrag næste år**	**Forfald år 2 - 5**	**Restgæld efter 5 år**	**Gæld i alt ultimo**
Realkreditinstitutter	268.045	1.069.216	6.310.240	7.647.501
Gæld til kapitalinteresser	0	0	1.800.000	1.800.000
Selskabsskat	0	89.716	0	89.716
Anden gæld	0	0	420.610	420.610
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	**268.045**	**1.158.932**	**8.530.850**	**9.957.827**

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.648 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør i alt 15.221 tkr.