

J N T Ejendomme ApS

c/o Tofte Jensen, Islands Brygge 32A, 3. 327, 2300 København S
CVR-nr. 34 57 59 08

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 1. april 2025

Hans Jørgen Tofte Jensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors reviewerklæring 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	J N T Ejendomme ApS c/o Tofte Jensen Islands Brygge 32A, 3. 327 2300 København S
	CVR-nr.: 34 57 59 08 Stiftet: 11. maj 2012 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Jørgen Tofte Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for J N T Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2025

Direktion:

Hans Jørgen Tofte Jensen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i J N T Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for J N T Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og investering i værdipapirer.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		471.330	531.514
Personaleomkostninger	1	-181.537	-126.596
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		450.000	0
Driftsresultat		739.793	404.918
Andre finansielle indtægter		1.553.879	1.771.606
Resultat før skat		2.293.672	2.176.524
Skat af årets resultat	2	-486.252	-466.036
Årets resultat		1.807.420	1.710.488
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	400.000
Overført resultat		1.507.420	1.310.488
I alt		1.807.420	1.710.488

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		9.850.000	9.400.000
Materielle anlægsaktiver	3	9.850.000	9.400.000
Anlægsaktiver		9.850.000	9.400.000
<hr/>			
Andre tilgodehavender		44.164	28.585
Tilgodehavende selskabsskat		0	103.013
Tilgodehavender		44.164	131.598
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	11.049.861	9.444.296
Værdipapirer og kapitalandele		11.049.861	9.444.296
Likvide beholdninger		527.621	923.065
Omsætningsaktiver		11.621.646	10.498.959
<hr/>			
Aktiver		21.471.646	19.898.959
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført overskud		19.845.193	18.337.773
Forslag til udbytte		300.000	400.000
Egenkapital		20.345.193	18.937.773
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		740.900	658.656
Hensatte forpligtelser		740.900	658.656
<hr/>			
Deposita		225.600	224.924
Langfristede gældsforpligtelser	5	225.600	224.924
Selskabsskat		94.608	1.716
Anden gæld		47.845	48.532
Periodeafgrænsningsposter		17.500	27.358
Kortfristede gældsforpligtelser		159.953	77.606
Gældsforpligtelser		385.553	302.530
<hr/>			
Passiver		21.471.646	19.898.959
<hr/>			

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	18.337.773	400.000	18.937.773
Forslag til resultatdisponering		1.507.420	300.000	1.807.420
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2024	200.000	19.845.193	300.000	20.345.193

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	175.760	121.060
Andre personaleomkostninger	5.777	5.536
	181.537	126.596

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	404.008	37.862
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	4.898
Regulering af udskudt skat	82.244	423.276
	486.252	466.036

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		5.013.373
Kostpris 31. december 2024		5.013.373
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		4.386.627
Årets værdireguleringer		450.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		4.836.627
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		9.850.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Beboelse	Erhverv
Dagsværdi 31. december 2024	8.494.000	1.356.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	504.000	-54.000

Selskabets investeringsejendomme består af 8 ejendomme beliggende i Kolding, der anvendes til bolig og erhverv. Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet ud fra en afkastbaseret model, opgjort på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Afkastkravet, der er benyttet til beregningen, er i intervallet 5,5% til 7,5%.

Noter

4 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Unoterede værdipapirer	Børsnoterede danske aktier	Børsnoterede udenlandske aktier	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2024	596.298	5.416.205	2.937.355	2.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	73.370	1.074.529	157.666	43.680

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Deposita	225.600	0	225.600	224.924
	225.600	0	225.600	224.924

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J N T Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.