

JP Ejendomme ApS

Dronningensvej 18, 5800 Nyborg

CVR-nr. 16 26 30 95

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Dirigent:

.....
Margit Pohlmann

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 26. juni 2024
Direktion:

.....
Niels Johan Pohlmann
direktør

Bestyrelse:

.....
Niels Johan Pohlmann

.....
Margit Pohlmann

.....
Charlotte Pohlmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JP Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Odense, den 26. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JP Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Dronningensvej 18, 5800 Nyborg
CVR-nr.	16 26 30 95
Stiftet	29. juni 1992
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Johan Pohlmann Margit Pohlmann Charlotte Pohlmann
Direktion	Niels Johan Pohlmann, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning og administration af fast ejendom samt investerings- og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 6.905.040 kr. mod et underskud på 10.176.803 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 300.679.395 kr.

Til belysning af selskabets drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2023 henvises til efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	14.340.775	14.773.164
2	Personaleomkostninger	-2.578.477	-2.967.577
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-22.261	-22.261
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	11.740.037	11.783.326
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.731.940	-2.275.400
	Resultat før finansielle poster	4.008.097	9.507.926
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	669.154	2.966.633
	Indtægter af kapitalinteresser	-943	-1.839
	Indtægter af andre kapitalandele	-6.817.440	-5.245.308
3	Finansielle indtægter	29.480.865	16.753.375
4	Finansielle omkostninger	-16.571.035	-36.386.535
	Resultat før skat	10.768.698	-12.405.748
	Skat af årets resultat	-3.863.658	2.228.945
	Årets resultat	6.905.040	-10.176.803
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	669.154	2.966.633
	Overført resultat	1.235.886	-13.143.436
		6.905.040	-10.176.803

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	329.722.433	336.982.069
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.542	46.803
		<u>329.746.975</u>	<u>337.028.872</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	59.145.595	58.476.441
	Kapitalinteresse	2.832	3.775
	Andre tilgodehavender	10.371.659	13.374.867
	Andre værdipapirer og kapitalandele	47.708.109	54.525.549
		<u>117.228.195</u>	<u>126.380.632</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>446.975.170</u>	<u>463.409.504</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Råvarer og hjælpematerialer	21.700	14.900
		<u>21.700</u>	<u>14.900</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	80.080
	Tilgodehavende hos kapitalinteresser	0	41.545
	Tilgodehavende selskabsskat	0	5.055.678
	Andre tilgodehavender	1.960.692	1.558.944
		<u>1.960.692</u>	<u>6.736.247</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>131.379.595</u>	<u>112.043.335</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.993.039</u>	<u>41.014.248</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>178.355.026</u>	<u>159.808.730</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>625.330.196</u></u>	<u><u>623.218.234</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	18.883.295	18.883.295
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	34.596.095	33.926.941
	Overført resultat	242.200.005	240.964.119
	Foreslået udbytte	5.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>300.679.395</u>	<u>293.774.355</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	48.173.620	47.729.660
	Andre hensatte forpligtelser	1.788.107	1.508.445
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>49.961.727</u>	<u>49.238.105</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld	147.633.991	151.971.609
	Deposita	7.708.205	7.909.844
		<u>155.342.196</u>	<u>159.881.453</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.188.567	3.345.861
	Gæld til banker	5.902	2.829.321
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.065.081	10.929.507
	Gæld til tilknyttede virksomheder	72.130.575	72.535.535
	Skyldig selskabsskat	1.126.837	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.599.850	11.550.273
	Anden gæld	19.230.066	19.133.824
		<u>119.346.878</u>	<u>120.324.321</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>274.689.074</u>	<u>280.205.774</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>625.330.196</u></u>	<u><u>623.218.234</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	18.883.295	30.960.308	254.107.555	0	303.951.158
Overført via resultatdisponering	0	2.966.633	-13.143.436	0	-10.176.803
Egenkapital 1. januar 2023	18.883.295	33.926.941	240.964.119	0	293.774.355
Overført via resultatdisponering	0	669.154	1.235.886	5.000.000	6.905.040
Egenkapital 31. december 2023	18.883.295	34.596.095	242.200.005	5.000.000	300.679.395

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning males til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter Qpkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Investeringsejendomme afskrives ikke, da selskabets ledelse ikke forventer, at de undergår nogen værdiforringelse. Det er ledelsens hensigt af opretholde værdien gennem almindelig løbende vedligeholdelse.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder.

Resultat af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver

Realiserede og urealiserede kursavancer og -tab på værdipapirer medtages i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, herunder et normaliseret driftsresultat for den enkelte ejendom og en risikojusteret markedsafkastsats.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forpligtelser i relation til Boligreguleringslovens §18b. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.135.261	2.382.282
Andre omkostninger til social sikring	443.216	585.295
	<u>2.578.477</u>	<u>2.967.577</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>6</u>	<u>8</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	748
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	53.452
Kursregulering aktier	27.957.468	12.740.896
Gevinst ved salg af aktier	65.663	959.730
Andre finansielle indtægter	1.457.734	2.998.549
	<u>29.480.865</u>	<u>16.753.375</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	720.645	724.633
Renteomkostninger til kapitalinteresser	99.593	100.130
Kursregulering aktier	10.751.053	33.698.836
Tab ved salg af aktier	0	1.130
Andre finansielle omkostninger	4.999.744	1.861.806
	<u>16.571.035</u>	<u>36.386.535</u>

5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Børsnoterede værdipapirer	Investerings- ejendomme	Andre værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi, ultimo	131.379.595	329.722.433	47.708.109
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	17.206.415	-7.731.940	-6.817.440
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i reserve for sikringsinstrumenter	1	3	3

6 Materielle anlægsaktiver

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien opgøres på basis af forventet normalindtjening for den enkelte ejendom for det kommende år og en risikojusteret markedsafkastsats.

Investerings ejendomme måles til dagsværdi på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav på 5,49% for 2023 mod 5,25% for 2022.

Selskabets ejendomme består af boligudlejningsejendomme (68 % af lejen og i alt 25.573 kvm.) og erhvervsejendomme (32 % af lejen og i alt 16.839 kvm.). Ejendommene er primært beliggende i Nyborg og enkelte i Odense. I 2023 er der realiseret en samlet leje på 20.046 t.kr. og i værdiansættelsen indgår der en samlet leje på 22.563 t.kr. Forskellen vedrører prisudvikling, lejemaal under renovering og tomme lokaler, som ventes udlejet i 2024. Dagsværdien modsvarer en pris på 9.289 kr. pr. kvm. i gennemsnit.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 329.722 t.kr. pr. 31 december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5% -point vil dagsværdien falde med 27,5 mio kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5% -point vil medføre en stigning i dagsværdien på 33,0 mio kr.

7 Finansielle anlægsaktiver Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
JP 10 ApS	Nyborg	100,00 %	59.145.595	669.154

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 130.830 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikringsdepoter med bogført værdi på 21.104 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 151.823 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 307.700 t.kr.

Der er tinglyst pantsikkerheder for indekslån for 2.503 t.kr. (tinglyst hovedstol) i forbindelse med byfornyelse af selskabets ejendomme. Indeks lånene er ikke indarbejdet i selskabets balance, da selskabet modtager 100 % ydelsesstøtte for disse lån og således ikke skal betale hverken afdrag, rente eller bidrag, ligesom sikkerhederne rykker for efterfølgende finansiering. Restgælden er 1.491 t.kr.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser, ligesom der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Joma Capital ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Margit Pohlmann

Dirigent

På vegne af: JP Ejendomme ApS

Serienummer: 3a898845-ee81-4514-a156-36e2251a1a51

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-06-26 15:12:34 UTC



Niels Johan Pohlmann

Direktion

På vegne af: JP Ejendomme ApS

Serienummer: 6f1565c1-3b2f-4bbd-b2c7-2e7d97b66b07

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-06-26 18:51:57 UTC



Niels Johan Pohlmann

Bestyrelse

På vegne af: JP Ejendomme ApS

Serienummer: 6f1565c1-3b2f-4bbd-b2c7-2e7d97b66b07

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-06-26 18:51:57 UTC



Charlotte Pohlmann

Bestyrelse

På vegne af: JP Ejendomme ApS

Serienummer: cp@jpejendomme.dk

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-26 19:56:38 UTC



Margit Pohlmann

Bestyrelse

På vegne af: JP Ejendomme ApS

Serienummer: 3a898845-ee81-4514-a156-36e2251a1a51

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-06-27 09:03:09 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-27 09:08:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: HESKU-ESM18-55BG5-6E21-1-MQB63-Q7BEC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**