

JP 10 ApS

Dronningensvej 18, 5800 Nyborg

CVR-nr. 18 77 63 08

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2023

Dirigent:

.....
Margit Pohlmann

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	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 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 8. juni 2023
Direktion:

.....
Charlotte Pohlmann

Bestyrelse:

.....
Margit Pohlmann

.....
Charlotte Pohlmann

.....
Niels Johan Pohlmann

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i JP 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JP 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors erklæring

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 8. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JP 10 ApS
Adresse, postnr., by	Dronningensvej 18, 5800 Nyborg
CVR-nr.	18 77 63 08
Stiftet	25. juni 1995
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Margit Pohlmann Charlotte Pohlmann Niels Johan Pohlmann
Direktion	Charlotte Pohlmann
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 2.966.633 kr. mod et overskud på 2.133.091 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 58.476.440 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	2.952.436	2.701.811
2	Personaleomkostninger	-114.976	-118.823
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.837.460	2.582.988
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	39.688
	Resultat før finansielle poster	3.837.460	2.622.676
3	Finansielle indtægter	352.868	344.730
	Finansielle omkostninger	-386.633	-232.087
	Resultat før skat	3.803.695	2.735.319
	Skat af årets resultat	-837.062	-602.228
	Årets resultat	2.966.633	2.133.091
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.966.633	2.133.091
		2.966.633	2.133.091

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	74.400.000	73.400.000
		<u>74.400.000</u>	<u>73.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.400.000</u>	<u>73.400.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.987.610	34.518.101
	Andre tilgodehavender	317.998	280.589
		<u>35.305.608</u>	<u>34.798.690</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>35.305.608</u>	<u>34.798.690</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>109.705.608</u></u>	<u><u>108.198.690</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	200.000	200.000
	Overført resultat	58.276.440	55.309.807
	Egenkapital i alt	<u>58.476.440</u>	<u>55.509.807</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	11.157.080	10.934.220
	Andre hensatte forpligtelser	317.998	279.434
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.475.078</u>	<u>11.213.654</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	35.679.657	36.966.659
	Anden gæld	1.837.983	1.795.151
		<u>37.517.640</u>	<u>38.761.810</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.394.562	1.801.124
	Skyldig selskabsskat	614.202	590.568
	Anden gæld	227.686	321.727
		<u>2.236.450</u>	<u>2.713.419</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>39.754.090</u>	<u>41.475.229</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>109.705.608</u></u>	<u><u>108.198.690</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.

Egenkapital 1. januar 2021
 Overført via resultatdisponering

Egenkapital 1. januar 2022
 Overført via resultatdisponering

Egenkapital 31. december 2022

<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
200.000	53.176.716	53.376.716
0	2.133.091	2.133.091
<u>200.000</u>	<u>55.309.807</u>	<u>55.509.807</u>
0	2.966.633	2.966.633
<u>200.000</u>	<u>58.276.440</u>	<u>58.476.440</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP 10 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omf. after lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet 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.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

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.

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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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.

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.	2022	2021
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	91.621	95.044
Pensioner	12.564	12.973
Andre omkostninger til social sikring	10.791	10.806
	<u>114.976</u>	<u>118.823</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	352.868	344.730
	<u>352.868</u>	<u>344.730</u>

4 Investeringsejendomme

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav 5,0 % for 2022 mod 4,8% for 2021. Selskabets ejendomme er boligejendomme i Nyborg. Der har ikke været væsentlig tomgang i 2022 og forventer ikke tomgang i budgettet for 2023.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 74.400.000 kr. pr. 31. december 2022. 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 en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 6,0 mio kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7,4 mio. kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 30.335 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantsikkerheder for indekslån tor 858 tkr. (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.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 37.074 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 66.400 tkr.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Joma Capital ApS som administrationselskab og hæfter begænsset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatsamt for kildekskat 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Navnet er skjult

Direktion

På vegne af: JP 10 ApS

Serienummer: 57817237-52db-4486-9b0f-a6f0bd109260

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-06-09 12:52:45 UTC



Niels Johan Pohlmann

Bestyrelse

På vegne af: JP 10 ApS

Serienummer: CVR:18776308-RID:70083352

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-06-09 14:00:49 UTC



Margit Pohlmann

Dirigent

På vegne af: JP 10 ApS

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-06-12 08:36:14 UTC



Margit Pohlmann

Bestyrelse

På vegne af: JP 10 ApS

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-06-12 08:36:14 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelse

På vegne af: JP 10 ApS

Serienummer: 57817237-52db-4486-9b0f-a6f0bd109260

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-06-12 13:08:32 UTC



Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-06-12 13:34:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: X5UU0-550CQ-EAEF6-D3AND-AZTZN-020TY

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>