

# Revisorerne

---

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2021/22

### J OG J UDLEJNINGSEJENDOMME ApS

Holmhuse 24 Otting  
7860 Spøttrup

CVR nr. 21667587

**Indsender:**

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 20. december 2022

**Dirigent**

Jens Nørgaard

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. juli 2021 - 30. juni 2022	10
Balance pr. 30. juni 2022	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

J OG J UDLEJNINGSEJENDOMME ApS  
Holmhuse 24 Otting  
7860 Spøttrup

**CVR-nr.:**

21667587

**Stiftelsesdato:**

22.04.99

**Hjemsted:**

Skive Kommune

**Regnskabsår:**

1. juli - 30. juni

**Direktion:**

Jens Nørgaard  
Jens Kristensen

**Revisor:**

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k1777

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for J OG J UDLEJNINGSEJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 16. december 2022

**Direktion:**

Jens Nørgaard

Jens Kristensen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Skive, den 20. december 2022

**Dirigent:**

Jens Nørgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i J OG J UDLEJNINGSEJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J OG J UDLEJNINGSEJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 16. december 2022

Lars Astrup  
Registreret revisor  
mne17073

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af selskabets ejendomme.

## **Begivenheder efter balancedagen, som har væsentlig betydning for årsrapporten**

Ledelsen har efterfølgende indfriet gælden på skattekontoen og har fortsat til hensigt, at tilføre den fornødne kapital til den daglige drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### 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 -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

#### Skatter

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, 'normal-indtjeningsmodellen', hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kom-mende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### 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 for betalte acontoskatter.

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 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Passiver

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	19.247	10.603
Andre finansielle omkostninger	<u>-65.398</u>	<u>-35.709</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>-46.151</u></b>	<b><u>-25.106</u></b>
1. Skat af årets resultat	<u>10.016</u>	<u>3.304</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>-36.135</u></u></b>	<b><u><u>-21.802</u></u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-36.135</u>	<u>-21.802</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u><u>-36.135</u></u></b>	<b><u><u>-21.802</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2022

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2. Investeringsejendomme	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>6.000.000</b></u>	<u><b>6.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>6.000.000</b></u>	<u><b>6.000.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	21.000	24.000
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.900</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>21.000</b></u>	<u><b>28.900</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>21.000</b></u>	<u><b>28.900</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>6.021.000</b></u>	<u><b>6.028.900</b></u>

## Balance pr. 30. juni 2022

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.890.499	2.926.634
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.015.499</u></b>	<b><u>3.051.634</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	534.000	544.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>534.000</u></b>	<b><u>544.000</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.540.067	1.658.357
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.540.067</u></b>	<b><u>1.658.357</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	132.000	142.000
Gæld til kreditinstitutter	171.462	181.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.917	10.625
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	609.005	436.651
Periodeafgrænsningsposter	4.050	4.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>931.434</u></b>	<b><u>774.909</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.471.501</u></b>	<b><u>2.433.266</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.021.000</u></b>	<b><u>6.028.900</u></b>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2022	2021
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat fra tidligere år	16	-696
Regulering af udskudt skat	10.000	4.000
	<u>10.016</u>	<u>3.304</u>

### 2. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendommen er anvendt et afkastkrav på 4,50-5,00% for ejendommen i Aarhus og et afkastkrav på 7,00-7,50% for ejendommen i Skive.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 6.000.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	1.153.000	1.285.000
--------------------	-----------	-----------

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.000

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 700.000 med pant i grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Nørgaard

Dirigent

ID: 3927ddae-d1f8-4809-aebd-537c64113a66

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 15:11:16

Underskrevet med MitID



## Jens Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Nørgaard

Direktør

ID: 3927ddae-d1f8-4809-aebd-537c64113a66

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 15:11:16

Underskrevet med MitID



## Jens Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Kristensen

Direktør

ID: 576cfc8-4e3a-46b6-95e6-fe9ec0d055e7

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 15:11:21

Underskrevet med MitID



## Lars Astrup

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Astrup

Revisor

ID: 13318228

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2022 kl.: 13:53:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 9b607ePsKRx248946637