

J G Ejendomsinvest ApS
Vandværksvej 26, C,
8700 Horsens

CVR-nummer: 21757209

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/6 2024

Jakob Gundal Nikolajsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for J G Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. juni 2024

Direktion

Jakob Gundal Nikolajsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i J G Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J G Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ry, den 28. juni 2024

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Ole Martin Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme, herunder ejendomsadministration.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	-17.801	305.662
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-17.801	305.662
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-253.381	-313.183
DRIFTSRESULTAT	-271.182	-7.521
Andre finansielle indtægter	27	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-64.180	-54.000
Andre finansielle omkostninger	-341.460	-228.798
RESULTAT FØR SKAT	-676.795	-290.319
Skat af årets resultat	114.000	31.700
ÅRETS RESULTAT	-562.795	-258.619
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overført resultat	-562.795	-508.619
DISPONERET I ALT	-562.795	-258.619

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
Investeringsjendomme.....	8.433.436	8.686.817
Materielle anlægsaktiver	8.433.436	8.686.817
ANLÆGSAKTIVER	8.433.436	8.686.817
Andre tilgodehavender.....	9.946	86.718
Tilgodehavender	9.946	86.718
Likvide beholdninger.....	24.774	18.932
OMSÆTNINGSAKTIVER	34.720	105.650
AKTIVER	8.468.156	8.792.467

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	707.593	1.270.388
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	250.000
EGENKAPITAL	832.593	1.645.388
Hensættelse til udskudt skat	8.600	122.600
HENSATTE FORPLIGTELSER	8.600	122.600
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	900.000	900.000
Prioritetsgæld.....	3.427.329	3.650.738
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.327.329	4.550.738
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	224.700	224.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	368.211	38.040
Gæld til tilknyttede virksomheder	576.333	226.153
Anden gæld	2.096.255	1.951.934
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	34.135	32.773
Kortfristede gældsforpligtelser	3.299.634	2.473.741
GÆLDSFORPLIGTELSER	7.626.963	7.024.479
PASSIVER	8.468.156	8.792.467

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2023	2022
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireg. investeringsejendomme.....	-253.381	-313.183
	<u>-253.381</u>	<u>-313.183</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Konvertible gældsbreve	900.000	900.000	0	900.000
Prioritetsgæld.....	3.875.580	3.652.029	224.700	3.711.000
	<u>4.775.580</u>	<u>4.552.029</u>	<u>224.700</u>	<u>4.611.000</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gundal Holding ApS.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.652 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.845 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank, er der pantsat ejerpantebreve på i alt 13.150 t.kr. i fast ejendom, med en regnskabsmæssig værdi på 7.845 t.kr.

Der er afgivet ubegrænset selvskyldnerkautioner overfor Jyske Bank vedrørende Gundal Holding ApS (modervirksomhed).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for J G Ejendomsinvest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gundal Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringssejendommene divideret med investeringssejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringssejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ejendommene består af 2 udlejningsejendomme. Den ene i Horsens og den anden i Aalborg.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25% for ejendommen i Horsens og 5,75% for ejendommen i Aalborg svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i disse områder.

I den anvendte model er det desuden antaget at ejendommene er fuldt udlejet.

I modellen er der endvidere indregnet vedligeholdelsesomkostninger samt administrationsomkostninger på basis af skøn pr. kvm. De anvendte omkostninger til vedligeholdelse, vicevært og administration har til formål at opgøre et normaliseret resultat pr. ejendom, således at væsentlige afvigelser i de enkelte år ikke øver indflydelse på værdiansættelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastkrav:

	Dagsværdi i t.kr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Afkastkrav 6,25% (Horsens)	1.000	100%	-138
Afkastkrav 5,75% (Aalborg)	7.433	100%	-1.101

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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, der 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 velfungerede marked.

Niveau 2:

Værdien 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.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort i henhold til Niveau 2.

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.

Jakob Gundal Nikolajsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jakob Gundal Nikolajsen
Dirigent
På vegne af J G Ejendomsinvest ApS
ID: a5317b37-f3f8-40f3-80fa-bef009b14b4a
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 12:41:29
Underskrevet med MitID



Jakob Gundal Nikolajsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jakob Gundal Nikolajsen
Direktør
På vegne af J G Ejendomsinvest ApS
ID: a5317b37-f3f8-40f3-80fa-bef009b14b4a
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 12:41:29
Underskrevet med MitID



Ole Martin Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Martin Mikkelsen
Revisor
På vegne af Revision Ry & Hammel
ID: a45b4ce6-e6a6-4e71-8597-3bf8f4fb204e
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 13:54:34
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c5d07dhWWXn251908291

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.