



Ejendomsselskabet Jjv ApS

Roskildevej 7
7100 Vejle
CVR-nr. 25554930

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2023

Søren Hjardemaal Jansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Jjv ApS

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 25554930

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Søren Hjordemaal Jansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Jjv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29.06.2023

Direktion

Søren Hjardemaal Jansen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jjv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jjv ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 29.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.905.158	2.816.136
Andre finansielle indtægter	2	2.344.319	352.229
Andre finansielle omkostninger	3	(251.720)	(192.404)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.997.757	2.975.961
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.000.000
Resultat før skat		4.997.757	3.975.961
Skat af årets resultat	4	(1.099.609)	(874.712)
Årets resultat		3.898.148	3.101.249
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		898.148	3.101.249
Resultatdisponering		3.898.148	3.101.249

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		36.000.000	36.000.000
Materielle aktiver	5	36.000.000	36.000.000
Anlægsaktiver		36.000.000	36.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.081.480	3.267.799
Tilgodehavender		3.081.480	3.267.799
Likvide beholdninger		819.271	0
Omsætningsaktiver		3.900.751	3.267.799
Aktiver		39.900.751	39.267.799

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		13.991.793	13.093.645
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		17.091.793	13.193.645
Udskudt skat		5.206.180	5.067.508
Hensatte forpligtelser		5.206.180	5.067.508
Gæld til realkreditinstitutter		13.853.625	16.557.314
Langfristede gældsforpligtelser	6	13.853.625	16.557.314
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	617.963	958.412
Bankgæld		0	198.489
Deposita		766.008	746.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		960.937	516.040
Anden gæld		1.394.245	2.029.767
Kortfristede gældsforpligtelser		3.749.153	4.449.332
Gældsforpligtelser		17.602.778	21.006.646
Passiver		39.900.751	39.267.799
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	13.093.645	0	13.193.645
Årets resultat	0	898.148	3.000.000	3.898.148
Egenkapital ultimo	100.000	13.991.793	3.000.000	17.091.793

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	96.624	352.229
Øvrige finansielle indtægter	2.247.695	0
	2.344.319	352.229

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.003	0
Renteomkostninger i øvrigt	249.717	192.404
	251.720	192.404

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	960.937	516.040
Ændring af udskudt skat	138.672	358.672
	1.099.609	874.712

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.630.000
Kostpris ultimo	18.630.000
Dagsværdireguleringer primo	17.370.000
Dagsværdireguleringer ultimo	17.370.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.000.000

Investeringsejendomme indregnes tildagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme 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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 8,1 % (8,0% i år 2021). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i opgørelsen af dagsværdien indarbejdet en gennemsnitlig tomgangsprocent på 1 %.

Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 9% af lejeindtægterne.

Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 36.000 t.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 ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 2.048 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.317 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav	Areal, m2
	31.12.2022, kr.	31.12.2022, %	31.12.2021, %	
Erhvervsejendomme	36.000.000	8,1	8,0	3.668
I alt	36.000.000			3.668

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	617.963	958.412	13.853.625	11.304.850
	617.963	958.412	13.853.625	11.304.850

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søren H. Jansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 36.000.000 kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på 36.000.000 kr

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Søren H. Jansen Holding ApS, Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra enkelte reklassifikationer der ikke har indflydelse på årets resultat, balancesum eller egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter indregnes der lineært i lejeperioden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salg og distribution samt selskabets administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.