

Jens Erik Petersen Ejendomme ApS

Hesselvang 13

7100 Vejle

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. april 2024

Søren Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Jens Erik Petersen Ejendomme ApS.

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 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. april 2024

Direktion

Anne-Dorthe Rosenkjær
Direktør

Anne-Mette Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jens Erik Petersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jens Erik Petersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Odense, den 4. april 2024

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10092159

John Hansen
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
mne10288

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jens Erik Petersen Ejendomme ApS Hesselvang 13 7100 Vejle
Telefon	21702401
E-mail	reo.jep.ejendomme@gmail.com
CVR-nr.	29199922
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Anne-Dorthe Rosenkjær Anne-Mette Christensen
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV
CVR-nr.	10092159
Pengeinstitut	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes dagsværdier er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Afkastkravet i 2023 er fastsat til 4,25%. En stigning på afkastkravet til 4,50% medfører et fald i værdien på investeringsejendommene før skat på kr. 780.000. Et fald på afkastkravet til 4,00% medfører en værdistigning før skat på investeringsejendommene på kr. 880.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -1.143.319, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 13.711.651, og en egenkapital på kr. 1.997.831.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende. Det dårlige resultat skyldes værdireguleringer på investeringsejendommene.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Jens Erik Petersen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

Driftsomkostninger udlejningsejendomme

Driftsomkostninger udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter, der ikke refunderes via lejemål.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post 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, finansielle omkostninger ved finansiel 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Bruttoleje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand, varme og el, der ikke dækkes af lejerne, renholdelse samt forbrugsregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringer fra konkrete og lignende ejendomme.

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendom, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand.

Anvendt regnskabspraksis

Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg, og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		707.584	783.373
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.300.000	-463.665
Driftsresultat		-1.592.416	319.708
Andre finansielle indtægter	1	377.322	0
Andre finansielle omkostninger	2	-250.700	-199.837
Resultat før skat		-1.465.794	119.871
Skat af årets resultat		322.475	41.672
Årets resultat		-1.143.319	161.543
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	2.000.000
Overført resultat		-1.143.319	-1.838.457
Resultatdisponering		-1.143.319	161.543

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.600.000	15.900.000
Materielle anlægsaktiver		13.600.000	15.900.000
Anlægsaktiver		13.600.000	15.900.000
Udskudte skatteaktiver		51.607	0
Andre tilgodehavender		11	1.790.668
Tilgodehavender		51.618	1.790.668
Likvide beholdninger		60.033	1.114.640
Omsætningsaktiver		111.651	2.905.308
Aktiver		13.711.651	18.805.308

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	275.000	275.000
Overført resultat	5	1.722.831	2.866.151
Udbytte for regnskabsåret	6	0	2.000.000
Egenkapital		1.997.831	5.141.151
Hensættelser til udskudt skat		0	270.868
Hensatte forpligtelser		0	270.868
Gæld til realkreditinstitutter		10.794.018	11.176.527
Langfristede gældsforpligtelser	7	10.794.018	11.176.527
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		440.000	1.760.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	18.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.000	1.170
Deposita		414.802	437.592
Kortfristede gældsforpligtelser		919.802	2.216.762
Gældsforpligtelser		11.713.820	13.393.289
Passiver		13.711.651	18.805.308
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Særlige poster	10		
Personaleomkostninger	11		

Noter

	2023	2022
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	377.322	0
	377.322	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	250.700	199.837
	250.700	199.837
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.712.733	16.455.280
Afgang i årets løb	0	-2.742.547
Kostpris ultimo	13.712.733	13.712.733
Dagsværdireguleringer primo	2.187.267	3.644.720
Årets reguleringer	-2.300.000	-850.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-607.453
Dagsværdireguleringer ultimo	-112.733	2.187.267
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.600.000	15.900.000
<p>Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.</p> <p>Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:</p> <p>Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er indregnet en forventet tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger.</p> <p>Afkastkravet for investeringsejendommen er i 2023 fastsat til 4,25%. I 2022 var afkastkravet ligeledes 4,25%.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre kr. 601.489.</p> <p>Ejendommene er beliggende i Århus C.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	275.000	275.000
Saldo ultimo	275.000	275.000
<p>Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.</p>		
5. Overført resultat		
Saldo primo	2.866.150	4.704.608
Årets afgang	-1.143.319	-1.838.457
Saldo ultimo	1.722.831	2.866.151

Noter

	2023	2022
6. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	2.000.000	0
Årets tilgang	0	2.000.000
Årets afgang	-2.000.000	0
Saldo ultimo	0	2.000.000

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.794.018	440.000	9.102.000
	10.794.018	440.000	9.102.000

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 11.558.030 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12. 2023 udgør kr. 13.600.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 400.000 med pant i ovenstående investeringsejendomme til sikkerhed overfor ejerforeningen.

10. Særlige poster

Kursgevinst indfriet realkreditlån	375.195
	375.195

Indgår i resultatopgørelsen under Andre finansielle indtægter.

11. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---