

JPJ Ejendoms- og Investeringselskab ApS

Planteskolevej 2
2690 Karlslunde

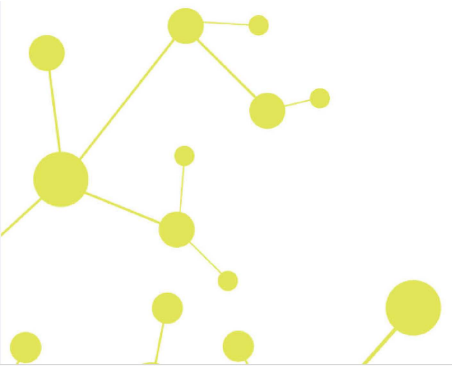
CVR-nr. 30 35 06 50

Årsrapport for 2023/24

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. oktober 2024

Poul Jepsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for JPJ Ejendoms- og Investeringselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024/25 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 2. oktober 2024

Direktion

Poul Aabo Jepsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JPJ Ejendoms- og Investeringselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JPJ Ejendoms- og Investeringselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 2. oktober 2024

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro
Registreret revisor
MNE-nr. mne11067

Selskabsoplysninger

Selskabet

JPJ Ejendoms- og Investeringselskab ApS
Planteskolevej 2
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 30 35 06 50

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Stiftet: 7. marts 2007

Hjemsted: Karlslunde

Direktion

Poul Aabo Jepsen

Revisor

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Greve Strandvej 9
2670 Greve

Pengeinstitut

Nykredit

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg, renovering og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 398.022, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 5.713.558.

Årets resultat er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsaktiver, men viser en god stabil positiv indtjening på udlejningsaktiviteterne.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JPJ Ejendoms- og Investeringselskab ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

I henhold til AAL § 38 måles Investeringsejendomme ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		615.509	541.556
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	-671.094
Resultat før finansielle poster		615.509	-129.538
Finansielle indtægter	2	1.108	111
Finansielle omkostninger	3	-107.445	-104.843
Resultat før skat		509.172	-234.270
Skat af årets resultat	4	-111.150	51.554
Årets resultat		398.022	-182.716
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		222.000	282.000
Overført resultat		176.022	-464.716
		398.022	-182.716

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>11.685.933</u>	<u>11.685.933</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.685.933</u>	<u>11.685.933</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.685.933</u>	<u>11.685.933</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.099
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.210	2.094
Andre tilgodehavender		<u>15.777</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>16.987</u>	<u>7.193</u>
Likvide beholdninger		<u>457.748</u>	<u>324.002</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>474.735</u>	<u>331.195</u>
Aktiver i alt		<u>12.160.668</u>	<u>12.017.128</u>

Balance 30. juni

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		5.191.558	5.015.536
Foreslået udbytte for regnskabsåret		222.000	282.000
Egenkapital	6	5.713.558	5.597.536
Hensættelse til udskudt skat	7	1.490.861	1.461.151
Hensatte forpligtelser i alt		1.490.861	1.461.151
Gæld til realkreditinstitutter		3.084.313	3.284.784
Skyldigt sambeskatningsbidrag		81.440	65.758
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.165.753	3.350.542
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	202.488	200.941
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.776	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.210.697	1.017.265
Gæld til kapitalinteresser		8.788	7.904
Skyldigt sambeskatningsbidrag		65.758	45.166
Anden gæld		59.924	106.835
Deposita		207.065	204.788
Kortfristede gældsforpligtelser		1.790.496	1.607.899
Gældsforpligtelser i alt		4.956.249	4.958.441
Passiver i alt		12.160.668	12.017.128
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	300.000	5.015.536	282.000	5.597.536
Betalt ordinært udbytte	0	0	-282.000	-282.000
Årets resultat	0	176.022	222.000	398.022
Egenkapital 30. juni 2024	300.000	5.191.558	222.000	5.713.558

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-671.094</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>-671.094</u>
	<u>0</u>	<u>-671.094</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.108</u>	<u>111</u>
	<u>1.108</u>	<u>111</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.044	37.350
Andre finansielle omkostninger	<u>63.401</u>	<u>67.493</u>
	<u>107.445</u>	<u>104.843</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	81.440	65.758
Årets udskudte skat	29.710	30.329
Årets udskudte skat, dagsværdiregulering	<u>0</u>	<u>-147.641</u>
	<u>111.150</u>	<u>-51.554</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2023	6.505.630
Kostpris 30. juni 2024	6.505.630
Værdireguleringer 1. juli 2023	5.180.303
Værdireguleringer 30. juni 2024	5.180.303
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	11.685.933

Der er tale om udlejning af 2 ejendomme. Den ene ejendom bliver grundt anvendt til erhvervsleje, hvor den anden ejendom både bliver anvendt til erhvervsleje men også til beboelse. Ejendommene ligger i forstæderne Syd/vest fra København. Lejemålene har en ubegrænset lejeperiode og den gennemsnitlige kvadrat meter pris ligger på 4.157 kr. pr. kvadratmeter.

Der anvendes en afkastbaset model i forhold til beregningen af dagsværdien. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Højeste afkastprocent 6,00
Laveste afkastprocent 4,28.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien på investeringsejendomme reduceres med 540 t.kr.

Noter

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Bogført pari-værdi	Pålydende værdi
50 A-anparter á kr. 1.000	50.000	50.000
250 B-anparter á kr. 1.000	250.000	250.000
	300.000	300.000

7 Hensættelse til udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2023	321.485	291.156
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	29.710	30.329
Udskudt skat af dagsværdiregulering	1.139.666	1.139.666
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2024	1.490.861	1.461.151

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.485.728	3.286.804	202.488	2.237.368
Skyldigt sambeskatningsbidrag	65.758	81.440	0	0
	3.551.486	3.368.244	202.488	2.237.368

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser herudover.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.287, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 11.686.

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser herudover.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Poul Aabo Jepsen

Direktør

På vegne af: JPJ Ejendoms- & Investeringselskab ApS
Serienummer: 7f48141f-5b36-465a-a947-ad0582a28799
IP: 188.178.xxx.xxx
2024-10-22 13:39:11 UTC



Eddie Bützow Holstebro

Registreret revisor

På vegne af: Global Revision ApS
Serienummer: cd15ef9f-2325-4c3b-ad4f-8e50eb1b93c6
IP: 89.221.xxx.xxx
2024-10-22 18:13:57 UTC



Poul Aabo Jepsen

Dirigent

På vegne af: JPJ Ejendoms- & Investeringselskab ApS
Serienummer: 7f48141f-5b36-465a-a947-ad0582a28799
IP: 188.178.xxx.xxx
2024-10-23 06:49:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 41FFE-Z18J5-2UA1P-3MUPI-JY614-AXAMP

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