



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10  
7700 Thisted  
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk  
www.rsm.dk

# J og J Ejendomme ApS

Bogfinkevej 12, 7760 Hurup Thy

CVR-nr. 31 49 53 34

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2023.

---

**Johnny Dahlgaard Hansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 4           |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter  | 11          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for J og J Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hurup Thy, den 8. juni 2023

### Direktion

John Jensen  
direktør

Johnny Dahlgaard Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i J og J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J og J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Thisted, den 8. juni 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Bjarne Ringgaard  
registreret revisor  
mne17140

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | J og J Ejendomme ApS<br>Bogfinkevej 12<br>7760 Hurup Thy                             |
|                        | CVR-nr.: 31 49 53 34   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>       | John Jensen, direktør<br>Johnny Dahlgaard Hansen, direktør                           |
| <b>Revisor</b>         | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Thyparken 10<br>7700 Thisted |
| <b>Bankforbindelse</b> | Sparekassen Thy, Bredgade 144, 7760 Hurup Thy  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J og J Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, variable driftsomkostninger ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til personale, administration samt andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 kurstab vedrørende derivater, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 markedsbaseret afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                              | <u>2022</u>     | <u>2021</u>     |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>613.988</b>  | <b>574.884</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -520.000        | 105.624         |
| 2 Personaleomkostninger                  | <u>-3.000</u>   | <u>-3.000</u>   |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>90.988</b>   | <b>677.508</b>  |
| Andre finansielle indtægter              | 37.364          | 0               |
| Øvrige finansielle omkostninger          | <u>-125.161</u> | <u>-81.763</u>  |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>3.191</b>    | <b>595.745</b>  |
| 3 Skat af årets resultat                 | <u>1.041</u>    | <u>-122.571</u> |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>4.232</b>    | <b>473.174</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                 |                 |
| Udbytte for regnskabsåret                | 0               | 473.174         |
| Overføres til overført resultat          | <u>4.232</u>    | <u>0</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>4.232</b>    | <b>473.174</b>  |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>       |                                |                         |                          |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>          |                                | <u>2022</u>             | <u>2021</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b> |                                |                         |                          |
| 4                    | Investeringsejendomme          | <u>9.980.000</u>        | <u>10.500.000</u>        |
|                      | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.980.000</u>        | <u>10.500.000</u>        |
|                      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u><b>9.980.000</b></u> | <u><b>10.500.000</b></u> |
|                      | <b>Aktiver i alt</b>           | <u><b>9.980.000</b></u> | <u><b>10.500.000</b></u> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                          |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
| Note                                     | 2022             | 2021              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                   |
| Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125.000           |
| Overført resultat                        | 2.421.752        | 2.417.520         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 0                | 473.174           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>2.546.752</b> | <b>3.015.694</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 70.365           | 188.314           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>70.365</b>    | <b>188.314</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 5.255.501        | 5.454.559         |
| Deposita                                 | 240.650          | 244.750           |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 5.496.151        | 5.699.309         |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld    | 205.938          | 263.475           |
| Gæld til pengeinstitutter                | 569.857          | 287.730           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 51.250           | 50.150            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 37.294           | 53.975            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 416.156          | 326.710           |
| Selskabsskat                             | 72.908           | 63.950            |
| Anden gæld                               | 513.329          | 550.693           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.866.732        | 1.596.683         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>7.362.883</b> | <b>7.295.992</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>9.980.000</b> | <b>10.500.000</b> |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u>     |
|--|---------------------------|--------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 125.000                   | 2.417.520                | 314.211                                    | 2.856.731        |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -314.211                                   | -314.211         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 0                        | 473.174                                    | 473.174          |
| Egenkapital 1. januar 2022               | 125.000                   | 2.417.520                | 473.174                                    | 3.015.694        |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -473.174                                   | -473.174         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 4.232                    | 0  | 4.232            |
|  | <b>125.000</b>            | <b>2.421.752</b>         | <b>0</b>                                   | <b>2.546.752</b> |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

|   | <u>2022</u>       | <u>2021</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                   |                   |                   |
| Lønninger og gager                                | 3.000             | 3.000             |
|   | <b>3.000</b>      | <b>3.000</b>      |
| <br>  |                   |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>1</u>          | <u>1</u>          |
| <br>  |                   |                   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                  |                   |                   |
| Skat af årets resultat                            | 116.908           | 103.950           |
| Årets regulering af udskudt skat                  | <u>-117.949</u>   | <u>18.621</u>     |
|   | <b>-1.041</b>     | <b>122.571</b>    |
| <br>  |                   |                   |
|   | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2022                           | 9.900.376         | 9.636.000         |
| Tilgang i årets løb                               | <u>0</u>          | <u>264.376</u>    |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b>9.900.376</b>  | <b>9.900.376</b>  |
| <br>  |                   |                   |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022           | 599.624           | 494.000           |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>-520.000</u>   | <u>105.624</u>    |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b> | <b>79.624</b>     | <b>599.624</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b>9.980.000</b>  | <b>10.500.000</b> |

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.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Højeste afkastprocent | 7,50 |
| Laveste afkastprocent | 7,00 |

| Beliggenhed       | Dagsværdi |
|-------------------|-----------|
| Søndergade 4      | 2.580.000 |
| Kirkevej 12       | 4.345.000 |
| Godthåbsvej 11-13 | 880.000   |
| Godthåbsvej 17    | 360.000   |
| Bredgade 97       | 1.815.000 |

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2022 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2022 | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.461.439                | 205.938                                     | 5.255.501                         | 4.391.843              |
| Deposita                       | 240.650                  | 0   | 240.650                           | 0                      |
|                                | <b>5.702.089</b>         | <b>205.938</b>                              | <b>5.496.151</b>                  | <b>4.391.843</b>       |

### 6. Oplysninger om dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022  | 9.980.000                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -520.000                   |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.461 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.980 t.kr.

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 570 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.