

J og J Ejendomme ApS

Bogfinkevej 12

7760 Hurup Thy

CVR-nr. 31495334

Årsrapport for 2021

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juni 2022

Johnny Dahlgaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

J og J Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	J og J Ejendomme ApS Bogfinkevej 12 7760 Hurup Thy
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Anders Majgaard Konge, Direktør John Jensen, Direktør Johnny Dahlgaard Hansen, Direktør
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted CVR-nr.: 25492145
Kontaktpersoner	Bjarne Ringgaard, Registreret revisor Knud-E Poulsen, Registreret revisor
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Bredgade 144 7760 Hurup Thy

J og J Ejendomme ApS

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for J og J 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hurup Thy, den 1. juni 2022

Direktion

Anders Majgaard Konge

John Jensen

Johnny Dahlgaard Hansen

J og J Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i J og J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J og J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Thisted, den 1. juni 2022

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25492145

Bjarne Ringgaard
Registreret revisor
mne17140

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		574.887	613.373
Personaleomkostninger	1	-3.000	-2.900
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		105.624	-23.766
Driftsresultat		677.511	586.707
Finansielle omkostninger		-81.766	-178.303
Resultat før skat		595.745	408.404
Skat af årets resultat	2	-122.571	-94.193
Årets resultat		473.174	314.211
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		473.174	314.211
		473.174	314.211

J og J Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>10.500.000</u>	<u>10.130.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.500.000</u>	<u>10.130.000</u>
Anlægsaktiver		<u>10.500.000</u>	<u>10.130.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>42.459</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>42.459</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>42.459</u>
Aktiver		<u>10.500.000</u>	<u>10.172.459</u>

J og J Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	4	2.417.520	2.417.521
Udbytte for regnskabsåret	5	473.174	314.211
Egenkapital		3.015.694	2.856.732
Hensættelser til udskudt skat		188.314	169.693
Hensatte forpligtelser		188.314	169.693
Gæld til realkreditinstitutter		5.454.559	5.717.967
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.454.559	5.717.967
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		263.475	262.756
Gæld til banker		287.730	145.269
Modtagne forudbetalinger fra kunder		294.900	280.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.975	74.074
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		614.643	660.198
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		326.710	5.370
Kortfristede gældsforpligtelser		1.841.433	1.428.067
Gældsforpligtelser		7.295.992	7.146.034
Passiver		10.500.000	10.172.459
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Selskabets væsentligste aktiviteter	8		
Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 - §38	9		

Noter

	2021	2020
1. Personalemkostninger		
Lønninger	3.000	2.900
	<u>3.000</u>	<u>2.900</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	103.950	73.942
Regulering hensættelse udskudt skat	18.621	20.251
	<u>122.571</u>	<u>94.193</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.636.000	9.182.234
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	264.376	453.766
Kostpris ultimo	<u>9.900.376</u>	<u>9.636.000</u>
Dagsværdireguleringer primo	494.000	517.766
Årets reguleringer	105.624	-23.766
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>599.624</u>	<u>494.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.500.000</u>	<u>10.130.000</u>
<p>Selskabet anvender en afkastbaseret model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.</p> <p>Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav i størrelsesordenen 6,75%-7,25%.</p> <p>Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand m.v.</p> <p>Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.</p>		
4. Overført resultat		
Saldo primo	2.417.520	2.417.521
Saldo ultimo	<u>2.417.520</u>	<u>2.417.521</u>
5. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	314.211	350.000
Årets tilgang	473.174	314.211
Årets afgang	-314.211	-350.000
Saldo ultimo	<u>473.174</u>	<u>314.211</u>

Noter

2021

2020

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.454.559	263.475	4.398.400
	<u>5.454.559</u>	<u>263.475</u>	<u>4.398.400</u>

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.819 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til banker, 288 tkr., er der udstedt ejerpantebreve på i alt 1.200 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

9. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 - §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede tab og gevinster
Investeringsejendomme, beboelse	10.500.000	105.624
	<u>10.500.000</u>	<u>105.624</u>

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for J og J Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse 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, variable driftsomkostninger ejendomme, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Renter, der kan henføres direkte til den enkelte ejendom, er indregnet i resultatopgørelsen for den enkelte ejendom.

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.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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