

# Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2022

### JP Ejendomme Ulbjerg ApS

Tingvej 12C, Ulbjerg  
8832 Skals

CVR nr. 34490104

**Indsender:**

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 22. juni 2023

**Dirigent**

Jens Peter Christensen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

JP Ejendomme Ulbjerg ApS  
Tingvej 12C, Ulbjerg  
8832 Skals

**CVR-nr.:**

34490104

**Stiftelsesdato:**

07.05.12

**Hjemsted:**

Viborg Kommune

**Regnskabsår:**

1. januar - 31. december

**Direktion:**

Jens Peter Christensen

**Revisor:**

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k2075

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for JP Ejendomme Ulbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulbjerg, den 21. juni 2023

**Direktion:**

Jens Peter Christensen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ulbjerg, den 22. juni 2023

**Dirigent:**

Jens Peter Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i JP Ejendomme Ulbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JP Ejendomme Ulbjerg 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 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 i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 21. juni 2023

Martin Anker Petersen  
Statsautoriseret Revisor  
mne42285

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens §119.

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra selskabets kreditinstitut og kapitalejer, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet, der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Der er afgivet hensigtserklæring om nødvendig kredit fra selskabets kapitalejer. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

## Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet 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

### Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

### Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 10-50 år - restværdi: 0% af kostpris

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

#### Selskabsskat

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.

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.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Passiver**

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	29.747	84.335
Afskrivninger	<u>-19.242</u>	<u>-19.271</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>10.505</u></b>	<b><u>65.064</u></b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-75.466</u>	<u>-76.176</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>-64.961</u></b>	<b><u>-11.112</u></b>
2. Skat af årets resultat	<u>-1.400</u>	<u>-38.600</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>-66.361</u></u></b>	<b><u><u>-49.712</u></u></b>
 <b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-66.361</u>	<u>-49.712</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u><u>-66.361</u></u></b>	<b><u><u>-49.712</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	950.950	970.192
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>950.950</b>	<b>970.192</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>950.950</b>	<b>970.192</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udskudt skatteaktiv	0	1.400
Periodeafgrænsningsposter	4.404	4.057
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.404</b>	<b>5.457</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.404</b>	<b>5.457</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>955.354</b>	<b>975.649</b>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-255.529	-189.168
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-175.529</b>	<b>-109.168</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	751.943	796.085
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	11.400	11.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>763.343</b>	<b>807.485</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	42.500	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.249	10.437
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	306.791	226.895
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>367.540</b>	<b>277.332</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.130.883</b>	<b>1.084.817</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>955.354</b>	<b>975.649</b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

# Noter

## 1. Oplysning om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra selskabets kreditinstitut og kapitalejer, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet, der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Der er afgivet hensigtserklæring om nødvendig kredit fra selskabets kapitalejer. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

	2022	2021
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-1.400	-38.600
	<u>-1.400</u>	<u>-38.600</u>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	582.000	636.000
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.		
Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 951.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Peter Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Peter Christensen

Dirigent

ID: 49235dd1-6213-48db-b749-d5f3340c6eb8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 16:08:34

Underskrevet med MitID



## Jens Peter Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Peter Christensen

Direktør

ID: 49235dd1-6213-48db-b749-d5f3340c6eb8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 16:08:34

Underskrevet med MitID



## Martin Anker Petersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Anker Petersen

Revisor

ID: 26874097

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 10:29:30

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b4b5c4ngZwx250276655

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).