

JJ Ejendomme Fyn ApS

Odensevej 107

5500 Middelfart

CVR-nummer 35381236

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juni 2023



John Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

JJ Ejendomme Fyn ApS
Odensevej 107
5500 Middelfart

Hjemstedskommune: Middelfart
CVR-nummer: 35381236
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

John Jensen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for JJ Ejendomme Fyn ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, 26. maj 2023

Direktionen:


John Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i JJ Ejendomme Fyn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Ejendomme Fyn ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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 M, 26. maj 2023

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.748.197	2.027
1	Personaleomkostninger	-470.838	-1.468
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.313.922	1.779
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-112.844	-106
	Resultat før finansielle poster	-3.149.408	2.232
	Finansielle indtægter	466.023	32
	Finansielle omkostninger	-477.778	-417
	Resultat før skat	-3.161.162	1.847
3	Skat af årets resultat	211.983	-383
	Årets resultat	-2.949.179	1.464
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-2.949.179	1.464
	Resultatdisponering i alt	-2.949.179	1.464

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	46.821.026	56.161
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	307.753	391
	Materielle anlægsaktiver	47.128.779	56.552
	Kapitalandele i associerede virksomheder	65.560	66
	Finansielle anlægsaktiver	65.560	66
	Anlægsaktiver i alt	47.194.339	56.617
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16
	Andre tilgodehavender	1.129.077	981
	Tilgodehavender	1.129.077	998
	Likvide beholdninger	561.480	32
	Omsætningsaktiver i alt	1.690.558	1.030
	Aktiver i alt	48.884.896	57.647

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	81.000	81
	Overført resultat	20.297.139	23.246
	Egenkapital i alt	20.378.139	23.327
	Hensættelser til udskudt skat	3.450.463	4.914
	Hensatte forpligtelser	3.450.463	4.914
	Gæld til realkreditinstitutter	20.986.156	24.423
6	Langfristede gældsforpligtelser	20.986.156	24.423
	Gæld til realkreditinstitutter	820.000	962
	Kreditinstitutter	636.515	2.135
	Deposita og forudbetalt leje	909.794	1.147
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	431.652	502
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.626	156
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.251.294	14
	Anden gæld	7.258	67
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.070.138	4.983
	Gældsforpligtelser i alt	25.056.294	29.406
	Passiver i alt	48.884.896	57.647
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	81	23.246	23.327
Årets resultat	0	-2.949	-2.949
Egenkapital ultimo	81	20.297	20.378

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	264.716	454
Pensioner	200.000	1.000
Andre omkostninger til social sikring	6.122	11
Øvrige personaleomkostninger	0	3
Personaleomkostninger i alt	470.838	1.468
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i behold	-4.591.937	1.779
Dagsværdiregulering af solgte investeringsejendomme	278.015	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-4.313.922	1.779
3		
Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.251.294	14
Regulering af udskudt skat	-1.915.993	369
Regulering af tidligere års udskudt skat	452.716	0
Skat af årets resultat i alt	-211.983	383

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	38.949.545	38.825
Tilgang i årets løb	781.876	124
Afgang i årets løb	-4.136.000	0
Kostpris 31. december	<u>35.595.420</u>	<u>38.950</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	17.211.543	15.433
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-1.394.000	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-4.591.937	1.779
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>11.225.606</u>	<u>17.212</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>46.821.026</u>	<u>56.161</u>

Investeringsejendomme består af 12 udlejningsejendomme, hovedsageligt indeholdende boliglejemål, hvoraf 4 er beliggende i Odense, 4 er beliggende i Middelfart, og 4 er beliggende i Otterup. 7 ejendomme er anskaffet af selskabets ultimative ejer i perioden 1996 - 2008 og blev overdraget med regnskabsmæssig virkning til selskabet 1. januar 2013 i forbindelse med en skattefri virksomhedsomdannelse. De øvrige 5 ejendomme er anskaffet i perioden 2018-2022, heraf 1 ejendom i Odense og 4 ejendomme i Middelfart. Ejendommenes lejemål er stort set fuldt udlejede ved udgangen af 2022, bortset fra lejemål i 2 ejendomme i Middelfart, der er under ombygning/renovering.

Ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdi ud fra en normal-indtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. 2 ejendomme i Middelfart, der er under ombygning/renovering, er værdiansat til kostpris på DKK 2,1 mio., idet dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien:

	2022	2021
Afkastkrav i % for Odense	5,0	4,5
Afkastkrav i % for Otterup	6,5	6,5
Afkastkrav i % for Middelfart	5,0	4,5
Udlejningsprocent	100,0	100,0

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	725.319	675
Tilgang i årets løb	30.000	50
Kostpris 31. december	<u>755.319</u>	<u>725</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-334.722	-229
Årets af- og nedskrivninger	-112.844	-106
Afskrivninger 31. december	<u>-447.566</u>	<u>-335</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>307.753</u>	<u>391</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>18.544.000</u>	<u>20.641</u>
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JJ Holdingselskab ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 22.242, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 46.164.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 637, har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.950, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 33.136.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Udlejning omfatter lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme (herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse), administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver bortset fra investeringsejendomme

Materielle anlægsaktiver bortset fra investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-30 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdi for projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Projektejendomme er ikke eller kun delvist udlejede, hvorfor afkastbaserede modeller som normalindtjeningsmodellen ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres i stedet ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom under opførelse, ombygning og/eller renovering ikke kan måles pålideligt, måles ejendommen til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 realkreditinstitutter måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.