



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

JORDBÆRMARKEN II APS
VESTERGADE 41, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2023

Steen Zaulich

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jordbærmarken II ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 37 94 00 38 Stiftet: 18. august 2016 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Jordbærmarken II 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. juni 2023

Direktion:

Steen Zaulich

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Jordbærmarken II ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 19. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er opførelse, salg, drift og udlejning af ejendomme

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		939.703	177.892
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		12.868	348.838
DRIFTSRESULTAT		952.571	526.730
Finansielle indtægter.....		0	52
Finansielle omkostninger.....	1	-47.722	-59.699
RESULTAT FØR SKAT		904.849	467.083
Skat af årets resultat.....	2	-92.044	-103.129
ÅRETS RESULTAT		812.805	363.954
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		812.805	363.954
I ALT		812.805	363.954

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		1.925.369	7.650.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.925.369	7.650.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.925.369	7.650.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.456.306	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	36.063
Andre tilgodehavender.....		1.501.783	1.783
Tilgodehavender.....		2.958.089	37.846
Likvide beholdninger.....		424.907	46.427
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.382.996	84.273
AKTIVER.....		5.308.365	7.734.273

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		2.252.603	1.439.798
EGENKAPITAL.....		2.302.603	1.489.798
Hensættelse til udskudt skat.....		37.891	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		37.891	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.030.263	4.110.713
Anden gæld.....		179.220	716.878
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.209.483	4.827.591
Gæld til pengeinstitutter.....		41.350	41.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.594	34.812
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		629.815	646.693
Selskabsskat.....		18.090	142.126
Anden gæld.....		1.066.539	542.703
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.758.388	1.416.884
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.967.871	6.244.475
PASSIVER.....		5.308.365	7.734.273
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	1.439.798	1.489.798
Forslag til resultatdisponering.....		812.805	812.805
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	2.252.603	2.302.603

NOTER

			Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.836	7.100	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	39.886	52.599	
	47.722	59.699	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.090	142.126	
Regulering af udskudt skat.....	73.954	-38.997	
	92.044	103.129	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		7.514.914	
Afgang.....		-5.737.668	
Kostpris 31. december 2022.....		1.777.246	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		135.255	
Årets værdireguleringer.....		12.868	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		148.123	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		1.925.369	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....		1.925.369	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		12.868	
Investeringsejendom omfatter 1 boligejendomme, der er beliggende i et boligområde i udkanten af Herning og er fuldt udlejet. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige årlige driftsafkast vurderes at udgøre omkring 90 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på gennemsnitligt 975 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 90 tkr.			
Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,50% - 5,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet i intervallet 4,50% - 5,00% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning.			

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.071.613	41.350	3.945.313	4.152.063	
Anden gæld.....	179.220	0	0	716.878	
	1.250.833	41.350	3.945.313	4.868.941	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KOFOED AF 10/5 HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.072 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.925 tkr.					
			2022	2021	
Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jordbærmarken II ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.