

---

# *JI Ejendomme & Invest ApS*

Sandstien 27, 4736 Karrebæksminde

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 45 40 05

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/5 2024

Jens Iversen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter til årsregnskabet	7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JI Ejendomme & Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karrebæksminde, den 6. maj 2024

**Direktion**

Jens Iversen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JI Ejendomme & Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JI Ejendomme & Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 vedrørende 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.

Ringsted, den 6. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.758.550</b>	<b>1.469.218</b>
Personaleomkostninger	2	-1.050.436	-1.058.064
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-552.758	-360.919
Andre driftsomkostninger		0	-1.100
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.155.356</b>	<b>49.135</b>
Finansielle indtægter		37.006	852
Finansielle omkostninger	4	-13.573	-15.508
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.178.789</b>	<b>34.479</b>
Skat af årets resultat	5	-351.560	0
<b>Årets resultat</b>		<b>827.229</b>	<b>34.479</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	827.229	34.479
	<b>827.229</b>	<b>34.479</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		31.436.726	35.077.638
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		111.921	1.494.676
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>31.548.647</b>	<b>36.572.314</b>
Deposita		3.931	3.931
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.931</b>	<b>3.931</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.552.578</b>	<b>36.576.245</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.412	12.812
Andre tilgodehavender		3.017.308	1.123
Periodeafgrænsningsposter		965	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.059.685</b>	<b>13.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.245.397</b>	<b>160.117</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.305.082</b>	<b>174.052</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.857.660</b>	<b>36.750.297</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		35.607.234	34.780.005
<b>Egenkapital</b>		<b>35.657.234</b>	<b>34.830.005</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.087.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>1.087.562</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	58.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.764	94.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.401	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.350.000	52.531
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.840	22.652
Selskabsskat		351.560	0
Deposita		327.860	364.510
Anden gæld		135.001	240.522
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.200.426</b>	<b>832.730</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.200.426</b>	<b>1.920.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.857.660</b>	<b>36.750.297</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	34.780.005	34.830.005
Årets resultat	0	827.229	827.229
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>35.607.234</b>	<b>35.657.234</b>



# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

## 2. Personaleomkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Lønninger	990.608	985.568
Pensioner	45.360	60.480
Andre omkostninger til social sikring	14.468	12.016
	<u>1.050.436</u>	<u>1.058.064</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2023	2022
	DKK	DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	552.758	360.919
	<u>552.758</u>	<u>360.919</u>

## 4. Finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Andre finansielle omkostninger	13.573	15.508
	<u>13.573</u>	<u>15.508</u>

## 5. Skat af årets resultat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	351.560	0
	<u>351.560</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	35.798.632	1.562.487
Tilgang i årets løb	1.124.195	925.923
Afgang i årets løb	-4.524.351	-2.358.230
Kostpris 31. december	<u>32.398.476</u>	<u>130.180</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	720.994	67.811
Årets afskrivninger	370.512	182.246
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-129.756	-231.798
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>961.750</u>	<u>18.259</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>31.436.726</u></b>	<b><u>111.921</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5 år</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	850.000
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>237.562</u>
Langfristet del	0	1.087.562
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>58.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.145.562</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	1.890.525

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JI Næstved Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JI Ejendomme & Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Ved nettoomsætning bestående af huslejeindtægter, sker indregning lineært i resultatopgørelsen henover lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.