

# **JJ Ejendomme Århus ApS**

Kystvejen 178, Øster Hurup, 9560 Hadsund

CVR-nr. 38 89 42 69

## **Årsrapport**

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2022.

---

Ole Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for JJ Ejendomme Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Øster Hurup, den 2. november 2022

### Direktion

Ole Jensen  
Direktør

Tommy Jacobsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i JJ Ejendomme Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Ejendomme Århus ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 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.

Hadsund, den 2. november 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JJ Ejendomme Århus ApS Kystvejen 178 Øster Hurup 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 38 89 42 69 Stiftet: 30. august 2017 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ole Jensen, Direktør Tommy Jacobsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom til helårsbeboelse, administration samt udvikling af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 497 t.kr. mod 602 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 315 t.kr. mod 371 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder som har væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>496.629</b>	<b>602.189</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	50.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>596.629</b>	<b>652.189</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-192.821	-177.286
<b>Resultat før skat</b>	<b>403.808</b>	<b>474.903</b>
2 Skat af årets resultat	-88.836	-103.664
<b>Årets resultat</b>	<b>314.972</b>	<b>371.239</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	314.972	371.239
<b>Disponeret i alt</b>	<b>314.972</b>	<b>371.239</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>18.300.000</u>	<u>18.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.300.000</u>	<u>18.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.300.000</u></b>	<b><u>18.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.193	430
Andre tilgodehavender	5.007	18.264
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.197</u>	<u>5.041</u>
Tilgodehavender i alt	<u>42.397</u>	<u>23.735</u>
Likvide beholdninger	<u>43.544</u>	<u>263.810</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>85.941</u></b>	<b><u>287.545</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.385.941</u></b>	<b><u>18.487.545</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.069.555	2.754.583
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.119.555</b>	<b>2.804.583</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	489.730	467.466
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>489.730</b>	<b>467.466</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.061.285	10.433.845
Deposita	270.381	211.578
Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.916	183.066
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.408.582	10.828.489
Kortfristet del af langfristet gæld	382.666	419.410
Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.350	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.092	32.210
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.819.059
Gæld til kapitalinteressenter	3.818.702	0
Selskabsskat	66.572	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	92.664
Anden gæld	14.692	23.664
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.368.074	4.387.007
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.776.656</b>	<b>15.215.496</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.385.941</b>	<b>18.487.545</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	534.047	584.047
Korrektion som følge af ændret praksis	0	1.849.297	1.849.297
Årets overførte overskud eller underskud	0	371.239	371.239
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	2.754.583	2.804.583
Årets overførte overskud eller underskud	0	314.972	314.972
	<b>50.000</b>	<b>3.069.555</b>	<b>3.119.555</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	100.000	50.000
	<b>100.000</b>	<b>50.000</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	66.572	92.664
Årets regulering af udskudt skat	22.264	11.000
	<b>88.836</b>	<b>103.664</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2021	16.075.152	16.075.152
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>16.075.152</b>	<b>16.075.152</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	2.124.848	2.074.848
Årets regulering til dagsværdi	100.000	50.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2022</b>	<b>2.224.848</b>	<b>2.124.848</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>18.300.000</b>	<b>18.200.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.444 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 18.300 t.kr.

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JJ Ejendomme Århus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret for ejendom tidligere klassificeret som grunde og bygninger og nu klassificeret som investeringsejendom. Indtægter og udgifter vedrørende ejendommen, som tidligere er opført under indtægter og udgifter vedrørende udlejningsejendomme er nu opført under indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Sammenligningstallene er tilpasset ændringen.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har betydet følgende ændringer til sammenligningstallene:

Resultatet påvirket med t.kr. +135  
Aktiverne påvirket med t.kr. +2.451  
Hensatte forpligtelser er påvirket med t.kr. +467  
Egenkapitalen påvirket med t.kr. +1.984

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende af følgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.