

Ejendomsselskabet JPJN ApS

Dolken 13
7500 Holstebro

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

17/01/2020

Dorte Bjerregaard Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet JPJN ApS
Dolken 13
7500 Holstebro

CVR-nr: 39033682

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet JPJN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Holstebro, den 17/01/2020

Direktion

Dorte Bjerregaard Christensen

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i ejendomme direkte eller via kapitalandele og anden virksomhed efter ledelsens skøn. Selskabet foretager ikke spekulative investeringer, og der foretages alene investeringer med henblik på et langsigtig ejerskab, og hvor ejendommenes drift og administration outsources til eksterne professionelle virksomheder.

Der er ikke foretaget investeringer i 2019, og selskabet ejer således alene 3 mindre erhvervsjendomme der udlejes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 3 velbeliggende gågadeejendomme, har relativ få og gode stabile lejere, der er nemme at administrere. Der har ikke været udskiftning af lejere i 2019, og driften i selskabet i 2019 været begrænset. Ejendommenes bruttoresultat har udviklet sig positivt i forhold til året før.

Der er indgået aftale med ekstern vicevært, ligesom der er indgået aftale med ekstern administrator, og disse varetager tilsammen således den fulde daglige drift og administration af selskabets ejendomme. Dette er tilsvarende tidligere år, og siden ejendommene blev erhvervet.

Resultatopgørelsen for 2019 udviser et resultat på DKK -9.959.592. Balancen viser en egenkapital på DKK 87.981.

Der er i 2019 foretaget omlægning af 1 realkredit lån, og der forventes lavere renteudgifter i de kommende år.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende. Årets netto resultat er negativt påvirket med DKK ca. 10 mill. efter skat som følge af tilbageførsel af tidligere foretaget opskrivning på selskabets ejendomme. Den nævnte tidligere opskrivning relaterede sig til en forventning om en udvidelse af en af ejendommene, der ligger indenfor lokalplan for ejendommen, men det vurderes at udvidelsen byggeteknisk ville være meget kompliceret at gennemføre, og dermed for risikofyldt, og det er derfor valgt ikke at følge dette videre. Som følge heraf, er den tidligere foretagne opskrivning tilbageført. Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2020 et positivt resultat før dagsværdireguleringer der er på niveau med indeværende år, og et positivt nettoresultat.

Der er ikke planer om at indkøbe yderligere ejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JPJN ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip. 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. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen. Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 2-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. 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. Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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 renteomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

| | Note | 2019 kr. | 2017/18 kr. |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Nettoomsætning | | 4.492.373 | 3.316.052 |
| Ejendomsomkostninger | | -1.031.900 | -1.246.536 |
| Administrationsomkostninger | | -16.750 | -3.871 |
| Bruttoresultat | | 3.443.723 | 2.065.645 |
| Personaleomkostninger | | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | 0 | 0 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 3.443.723 | 2.065.645 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -13.750.000 | 12.750.000 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -2.180.262 | -1.998.245 |
| Ordinært resultat før skat | | -12.486.539 | 12.817.400 |
| Skat af årets resultat | 1 | 2.526.947 | -2.819.827 |
| Årets resultat | | -9.959.592 | 9.997.573 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver | | -9.945.000 | 9.945.000 |
| Overført resultat | | -14.592 | 52.573 |
| I alt | | -9.959.592 | 9.997.573 |

Balance 31. december 2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2017/18 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 50.938.084 | 64.411.681 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 50.938.084 | 64.411.681 |
| Anlægsaktiver i alt | | 50.938.084 | 64.411.681 |
| Andre tilgodehavender | | 5.005 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 5.005 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 106.731 | 396.060 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 111.736 | 396.060 |
| Aktiver i alt | | 51.049.820 | 64.807.741 |

Balance 31. december 2019

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2017/18 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver | | 0 | 9.945.000 |
| Overført resultat | | 37.981 | 52.573 |
| Egenkapital i alt | | 87.981 | 10.047.573 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 193.784 | 2.805.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 193.784 | 2.805.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 30.233.130 | 30.592.726 |
| Ansvarlig lånekapital | | 17.388.319 | 18.636.525 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 47.621.449 | 49.229.251 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 462.559 | 464.673 |
| Skyldig selskabsskat | | 84.268 | 14.827 |
| Skyldig moms og afgifter | | 155.501 | 71.641 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 433.504 | 179.872 |
| Deposita | | 2.010.774 | 1.994.904 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.146.606 | 2.725.917 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 50.768.055 | 51.955.168 |
| Passiver i alt | | 51.049.820 | 64.807.741 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2019 kr. | 2017/18 kr. |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Aktuel skat | 84.268 | 14.827 |
| Ændring af udskudt skat | -2.611.216 | 2.805.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 1 | 0 |
| | <u>-2.526.947</u> | <u>2.819.827</u> |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 51.661.681 |
| Tilgang | 276.403 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>51.938.084</u> |
| Opskrivninger primo | 12.750.000 |
| Årets opskrivning | -12.750.000 |
| Opskrivninger ultimo | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivning primo | 0 |
| Årets nedskrivning | 1.000.000 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | <u>1.000.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>50.938.084</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 30.695.689 | 462.559 | 30.233.130 | 28.367.055 |
| Kreditinstitutter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ansvarligt lån | 17.388.319 | 0 | 17.388.319 | 17.388.319 |
| | <u>48.084.008</u> | <u>462.559</u> | <u>47.621.449</u> | <u>45.755.374</u> |

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------------|-------------|
| | 2019 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |