

# **Ejendomsselskabet JPJN ApS**

Dolken 13  
7500 Holstebro

Årsrapport  
24. oktober 2017 - 31. december 2018

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

**30/05/2019**

**Dorte Bjerregaard Christensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet JPJN ApS  
Dolken 13  
7500 Holstebro

CVR-nr: 39033682

Regnskabsår: 24/10/2017 - 31/12/2018

# 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 langsigtig ejerskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i selskabets 1. regnskabsår erhvervet 3 velbeliggende gågadeejendomme, med relativ få og gode stabile lejere, der er nemme at administrere. Der er ikke aktuelle planer om væsentligt at øge investeringerne, men dette vurderes løbende.

Der er indgået aftale med ekstern vicevært, ligesom der er indgået aftale med ekstern administrator, og disse varetager således den daglige drift og administration af selskabets ejendomme.

Resultatopgørelsen for tiden 24.10.17 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 9.997.573. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.047.573. Der er optaget realkreditlån med en belåningsgrad på ca. 48% af den regnskabsmæssige værdi af ejendommene.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Årets netto resultat er positivt påvirket med DKK 9.945.000 efter skat som følge af opskrivning på selskabets ejendomme. Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdiregulerer 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 2019 et positivt resultat før dagsværdireguleringer der er højere end indeværende år.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# 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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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 ekstern 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 13.500 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 24. okt. 2017 - 31. dec. 2018

	Note	2017/18 kr.
Nettoomsætning .....		3.316.052
Ejendomsomkostninger .....		-1.246.536
Administrationsomkostninger .....		-3.871
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.065.645</b>
Personaleomkostninger .....		0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.065.645</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		12.750.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.998.245
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>12.817.400</b>
Skat af årets resultat .....	1	-2.819.827
<b>Årets resultat .....</b>		<b>9.997.573</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		9.945.000
Overført resultat .....		52.573
<b>I alt .....</b>		<b>9.997.573</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		64.411.681
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>64.411.681</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>64.411.681</b>
Likvide beholdninger .....		396.060
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>396.060</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>64.807.741</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		9.945.000
Overført resultat .....		52.573
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>10.047.573</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.805.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.805.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		30.592.726
Ansvarlig lånekapital .....		18.636.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>49.229.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		464.673
Skyldig selskabsskat .....		14.827
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		251.513
Deposita .....		1.994.904
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.725.917</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>51.955.168</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>64.807.741</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.
Aktuel skat	14.827
Ændring af udskudt skat	2.805.000
	<u>2.819.827</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	51.661.681
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>51.661.681</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	12.750.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>12.750.000</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>64.411.681</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	31.057.399	464.673	30.592.726	28.780.996
Ansvarligt lån	18.636.525	0	18.636.525	18.636.525
	<b><u>49.693.924</u></b>	<b><u>464.673</u></b>	<b><u>49.229.251</u></b>	<b><u>47.417.521</u></b>

#### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 31.057.399, er der givet pant stort DKK 31.385.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi per 31. december 2018 udgør DKK 64.411.681.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0