



## Ejendomsselskabet JPJN ApS

Dolken 13  
7500 Holstebro  
CVR-nr. 39033682

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.02.2024

---

**Dorte Bjerregaard Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet JPJN ApS

Dolken 13

7500 Holstebro

CVR-nr.: 39033682

Stiftelsesdato: 24.10.2017

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Dorte Bjerregaard Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet JPJN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 07.02.2024

**Direktion**

**Dorte Bjerregaard Christensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JPJN ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet JPJN ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 07.02.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jan Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16541

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i ejendomme. Selskabet foretager ikke spekulative investeringer, og der foretages alene investeringer med henblik på et langsigtet ejerskab, og hvor ejendommens drift og administration outsources til eksterne professionelle virksomheder.

Der er ikke foretaget køb af yderligere ejendomme i 2023, og selskabet ejer således fortsat 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 er som tidligere år indgået aftale med ekstern vicevært for løbende tilsyn med 2 af ejendommene, og hovedlejer på den 3. ejendom varetager denne funktion på denne ejendom. Herudover er der - også som tidligere år - indgået aftale med ekstern administrator omkring huslejeopkrævning og huslejeopkrævning m.v. for de 3 ejendomme og disse varetager tilsammen således den fulde daglige drift og administration af selskabets ejendomme. Dette set up har været i kraft siden ejendommene blev erhvervet.

Selskabet igangsatte ultimo 2022 konvertering og ombygning af 2 tidligere kontorlokaler, til 5 stk. beboelseslejligheder i selskabets ejendom Østergade 11-13. Disse 5 lejligheder blev færdiggjorte i løbet af foråret 2023, og efterfølgende udlejet. Disse 5 beboelseslejligheder færdiggjort i foråret 2023 er som de 6 lejligheder som selskabet færdiggjorde i 2022 i selskabets ejendom Østergade 4, er blandt de absolut bedste udlejningslejligheder der findes i byen, og alle beliggende midt i byen.

Selskabet påbegyndte medio 2023 renovering af erhvervslokalerne i selskabets 3. ejendom beliggende Nørregade 5, i forbindelse med eksisterende lejer var blevet solgt til ny ejer. I den forbindelse er det tidligere erhvervslejemål - der tidligere var 1 stort lejemål og 1 butik i hele stueetagen - nu opdelt i 3 erhvervslejemål/ butikker hvor den eksisterende lejer fortsætter som lejer i det største lejemål, og således i dag er hovedlejer i ejendommen. Renoveringen af erhvervslejemålene/butikkerne blev påbegyndt i juni måned 2023, og afsluttet inden udgangen af 2023, og blev opdelt i etaper således af lejemålet til hovedlejer (der også tidligere var hovedlejer i ejendommen) åbnede i september 2023 og fokus derefter var på færdiggørelse af de 2 yderligere butikker til erhvervsformål inden udgangen af 2023. Renoveringen var væsentlige mere kompliceret, og blev langt dyrere end forventet, men det var en nødvendig investering for dels at kunne tilpasse lokalerne til hovedlejer, og dels kunne tilpasse erhvervsarealerne til moderne butikker og dermed sikre at disse kan udlejes på tilfredsstillende økonomiske vilkår. Ejendommen er beliggende på absolut bedste beliggenhed på gågaden.

Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Afkastprocenteme er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast.

### **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Resultatopgørelsen for 2023 udviser et negativt resultat på DKK 1,2 million. Balancen viser en egenkapital på DKK 11,4 millioner.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet forventer for 2024 et positivt resultat før dagsværdireguleringer der er lavere end indeværende år, og et nettoresultat omkring 0 kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		4.919.293	4.827.902
Andre eksterne omkostninger		(235.281)	(207.689)
Ejendomsomkostninger		(1.503.092)	(1.758.641)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.180.920</b>	<b>2.861.572</b>
Andre finansielle indtægter		2.626	352.141
Andre finansielle omkostninger	1	(2.103.181)	(2.053.423)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.080.365</b>	<b>1.160.290</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.670.279)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.589.914)</b>	<b>1.160.290</b>
Skat af årets resultat	2	349.258	(255.388)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.240.656)</b>	<b>904.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.240.656)	904.902
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.240.656)</b>	<b>904.902</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		84.200.000	75.555.865
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>84.200.000</b>	<b>75.555.865</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>84.200.000</b>	<b>75.555.865</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.546	26.711
Andre tilgodehavender		1.425.375	0
Tilgodehavende skat		0	236
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.461.921</b>	<b>26.947</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>93.429</b>	<b>4.776.846</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.555.350</b>	<b>4.803.793</b>
<b>Aktiver</b>		<b>85.755.350</b>	<b>80.359.658</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		11.389.282	12.629.938
<b>Egenkapital</b>		<b>11.439.282</b>	<b>12.679.938</b>
Udskudt skat		3.115.362	3.464.803
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.115.362</b>	<b>3.464.803</b>
Gæld til realkreditinstitutter		45.468.107	46.448.323
Bankgæld		8.898.096	0
Anden gæld		13.877.142	14.041.639
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>68.243.345</b>	<b>60.489.962</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.046.974	1.129.071
Deposita		1.468.539	2.007.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		291.848	161.359
Anden gæld		150.000	426.968
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.957.361</b>	<b>3.724.955</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>71.200.706</b>	<b>64.214.917</b>
<b>Passiver</b>		<b>85.755.350</b>	<b>80.359.658</b>
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	12.629.938	12.679.938
Årets resultat	0	(1.240.656)	(1.240.656)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>11.389.282</b>	<b>11.439.282</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.103.181	2.053.423
	<b>2.103.181</b>	<b>2.053.423</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(349.258)	255.388
	<b>(349.258)</b>	<b>255.388</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	62.392.835
Tilgange	11.314.414
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>73.707.249</b>
Opskrivninger primo	13.163.030
Årets opskrivninger	4.132.770
Tilbageførsel af opskrivninger	(46.710)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>17.249.090</b>
Årets dagsværdireguleringer	(6.756.339)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(6.756.339)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>84.200.000</b>

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene omfatter boliglejemål med en bogført værdi på 28.700.000 kr. og erhvervslejemål med en bogført værdi på 55.500.000 kr.

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en ledelsen fastsat afkastsats. Ejendommene består af en blanding af bolig og erhverv, som er indregnet med en gennemsnitlig forretningsprocent på ca. 6,5%. En ændring af afkastsats på 0,5% vil medføre en ændring af dagsværdien på 6,4 millioner kr.

Der er lav udskiftning af lejere, og ejendommene er tilnærmelsesvis stort set hele tiden fuldt udlejede.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.046.974	1.129.071	45.468.107	41.036.472
Bankgæld	0	0	8.898.096	8.898.096
Anden gæld	0	0	13.877.142	13.877.142
	<b>1.046.974</b>	<b>1.129.071</b>	<b>68.243.345</b>	<b>63.811.710</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	84.200.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	4.309.680

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 84,2 mio.kr (2022: 75,6 mio.kr.)

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.