



Ejendomsselskabet JPJN ApS

Dolken 13
7500 Holstebro
CVR-nr. 39033682

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.01.2023

Dorte Bjerregaard Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet JPJN ApS

Dolken 13

7500 Holstebro

CVR-nr.: 39033682

Stiftelsesdato: 24.10.2017

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24.01.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 24.01.2023

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 ejendommenes drift og administration outsources til eksterne professionelle virksomheder.

Der er ikke foretaget køb af yderligere ejendomme i 2022, og selskabet ejer således fortsat alene 3 mindre erhvervsejendomme 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 indgået aftale med ekstern vicevært, ligesom der er indgået aftale med ekstern administrator omkring huslejeopkrævning m.v., og disse varetager tilsammen således den fulde daglige drift og administration af selskabets ejendomme. Dette er tilsvarende tidligere år, og siden ejendommene blev erhvervet.

Der er i efteråret 2022 blevet færdiggjort den hen over sommeren 2021 igangsatte ombygning af 6 lejligheder i en af selskabets ejendomme. Resultatet er blevet nogle af det bedste udlejningslejligheder der findes i byen. Der er i efteråret 2022 opnået en byggetilladelse i en anden af ejendommene til konvertering af 2 ledige kontorlejemål til 5 lejligheder. Arbejderne heraf er igangsat ultimo 2022, og forventes afsluttes inden sommeren 2023.

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.

Resultatopgørelsen for 2022 udviser et resultat på DKK 905 tusinder. Balancen viser en egenkapital på DKK 12,7 millioner.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabet forventer for 2023 et positivt resultat før dagsværdireguleringer der er lavere end indeværende år, og et positivt nettoresultat.

Der er ikke planer om at indkøbe yderligere ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		4.827.902	4.578.097
Andre eksterne omkostninger		(207.688)	(107.235)
Ejendomsomkostninger		(1.758.641)	(2.012.651)
Bruttoresultat		2.861.573	2.458.211
Andre finansielle indtægter		352.141	161.849
Andre finansielle omkostninger	1	(2.053.424)	(2.173.313)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.160.290	446.747
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	14.163.030
Resultat før skat		1.160.290	14.609.777
Skat af årets resultat	2	(255.388)	(2.994.462)
Årets resultat		904.902	11.615.315
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		904.902	11.615.315
Resultatdisponering		904.902	11.615.315

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		75.555.865	67.300.000
Materielle aktiver	3	75.555.865	67.300.000
Anlægsaktiver		75.555.865	67.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.711	72.325
Tilgodehavende skat		236	236
Tilgodehavender		26.947	72.561
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.078.286
Værdipapirer og kapitalandele		0	1.078.286
Likvide beholdninger		4.776.846	8.369.015
Omsætningsaktiver		4.803.793	9.519.862
Aktiver		80.359.658	76.819.862

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		12.629.938	11.725.036
Egenkapital		12.679.938	11.775.036
Udskudt skat		3.464.803	3.209.416
Hensatte forpligtelser		3.464.803	3.209.416
Gæld til realkreditinstitutter		46.448.323	38.589.849
Anden gæld		14.041.639	18.508.724
Langfristede gældsforpligtelser	4	60.489.962	57.098.573
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.129.071	987.824
Deposita		2.007.557	1.859.376
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.359	124.609
Anden gæld		426.968	1.765.028
Kortfristede gældsforpligtelser		3.724.955	4.736.837
Gældsforpligtelser		64.214.917	61.835.410
Passiver		80.359.658	76.819.862
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	11.725.036	11.775.036
Årets resultat	0	904.902	904.902
Egenkapital ultimo	50.000	12.629.938	12.679.938

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.053.424	2.173.313
	2.053.424	2.173.313

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	179
Ændring af udskudt skat	255.388	2.994.283
	255.388	2.994.462

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	54.136.970
Tilgange	8.255.865
Kostpris ultimo	62.392.835
Opskrivninger primo	13.163.030
Opskrivninger ultimo	13.163.030
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.555.865

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen udgør mellem på 7,3% og 7,9% er behæftet med en vis usikkerhed. En ændring af afkastsats på 0,5% vil medføre en ændring af dagsværdien på 4,2 millioner kr.

Ejendommene er fuldt udlejet.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.129.071	987.824	46.448.323	41.779.559
Anden gæld	0	0	14.041.639	14.041.639
	1.129.071	987.824	60.489.962	55.821.198

5 Personaleforhold

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

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	75.555.865
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	14.163.030

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 76,6 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 ejendommens 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 ejendommens 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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 nominal værdi.