



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET JEMO APS

PARKVEJ 83, 6710 ESBJERG V

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juli 2024

Emil Gantzel Torbensen

CVR-NR. 39 23 58 62

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Jemo ApS Parkvej 83 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 39 23 58 62 Stiftet: 11. januar 2018 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torkild Holst Jensen Emil Gantzel Torbensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Jemo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. juli 2024

Direktion:

Torkild Holst Jensen

Emil Gantzel Torbensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jemo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jemo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 1. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab og hermed beslægtet virksomhed.

Egne kapitalandele

Selskabet har som følge af ændring i ejerkreds erhvervet egne anparter nom. 18.824 stk. for 4.500 t.kr. i regnskabsåret. Anparterne er efterfølgende annulleret, hvorfor der pr. balancedagen ikke ejes egne anparter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.026.452	1.455.693
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		262.753	4.668.975
DRIFTSRESULTAT		2.289.205	6.124.668
Andre finansielle indtægter.....	1	847.931	9.479
Øvrige finansielle omkostninger.....		-685.504	-648.521
RESULTAT FØR SKAT		2.451.632	5.485.626
Skat af årets resultat.....	2	-525.993	-1.246.344
ÅRETS RESULTAT		1.925.639	4.239.282
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.925.639	4.239.282
I ALT		1.925.639	4.239.282

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		35.275.633	42.784.578
Materielle anlægsaktiver.....	3	35.275.633	42.784.578
ANLÆGSAKTIVER.....		35.275.633	42.784.578
Andre tilgodehavender.....		417.390	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	40.464
Tilgodehavender.....		417.390	40.464
Likvide beholdninger.....		29.509	590.661
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		446.899	631.125
AKTIVER.....		35.722.532	43.415.703

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		40.001	50.000
Overført resultat.....		10.786.534	11.806.141
EGENKAPITAL.....		10.826.535	11.856.141
Hensættelser til udskudt skat.....		2.388.352	2.557.229
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.388.352	2.557.229
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.816.377	23.941.845
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	19.816.377	23.941.845
Gæld til realkreditinstitutter.....		308.820	444.346
Gæld til pengeinstitutter.....		0	224.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		160.184	172.059
Gæld til associerede virksomheder.....		0	1.563.578
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		1.200.000	2.036.682
Selskabsskat.....		598.870	211.413
Anden gæld.....		49.001	376
Deposita.....		374.393	407.449
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.691.268	5.060.488
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		22.507.645	29.002.333
PASSIVER.....		35.722.532	43.415.703
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	11.806.141	11.856.141
Forslag til resultatdisponering.....		1.925.639	1.925.639
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	8.825	-8.825	0
Kapitalnedsættelser.....	-18.824		-18.824
Køb af egne kapitalandele.....		-2.936.421	-2.936.421
Egenkapital 31. december 2023.....	40.001	10.786.534	10.826.535

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Særlige poster			1
Som led i omstrukturering af selskabet er der modtaget gældseftergivelse fra kreditorer. Denne gældseftergivelse er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og udgør 837 t.kr.			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	694.870	254.925	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	190	
Regulering af udskudt skat.....	-168.877	991.229	
	525.993	1.246.344	

Materielle anlægsaktiver		Investeringseje domme	3
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		31.138.147	
Tilgang.....		904.825	
Afgang.....		-8.023.569	
Kostpris 31. december 2023.....		24.019.403	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		11.646.431	
Årets værdireguleringer.....		3.217.724	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-3.607.925	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		11.256.230	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		35.275.633	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejen omme
Dagsværdi 31. december 2023.....	35.275.633
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.217.724

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende centralt i Esbjerg. Boligarealer udgør 2.261 m². Herudover indgår i investeringsejendomme erhvervsarealer på i alt 197 m².

Investeringsejendommene er i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Det gennemsnitlige afkastkrav for investeringsejendommene udgør 5,21%.

En forhøjelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med 3.432 t.kr. Det normaliserede driftsafkast for ejendommene udgør 1.818 t.kr.

Ejendommene er værdiansat med 14.354 kr. pr. m². Der er ikke anvendt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.125.197	308.820	18.213.915	24.386.191	
	20.125.197	308.820	18.213.915	24.386.191	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.					
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.276 t.kr.					
 Medarbejderforhold					6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			0	0	
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jemo ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.