



JB Jepsen Ejendomme ApS

Strandparken 33, 2. tv
8000 Aarhus C
CVR-nr. 41461705

Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.10.2023

Jacob Brinch Jepsen
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2022/23 | 6 |
| Balance pr. 30.04.2023 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JB Jepsen Ejendomme ApS
Strandparken 33, 2. tv
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41461705
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.05.2022 - 30.04.2023

Direktion

Jacob Brinch Jepsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 for JB Jepsen Ejendomme 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. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.09.2023

Direktion

Jacob Brinch Jepsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i JB Jepsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JB Jepsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 18.10.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Nikolaj Dyregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47838

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 12.358 kr., hvilket af ledelsen anses som mindre tilfredsstillende. Der forventes et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|-----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 112.999 | 71.426 |
| Andre finansielle omkostninger | | (129.357) | (28.585) |
| Resultat før skat | | (16.358) | 42.841 |
| Skat af årets resultat | 1 | 4.000 | (9.006) |
| Årets resultat | | (12.358) | 33.835 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (12.358) | 33.835 |
| Resultatdisponering | | (12.358) | 33.835 |

Balance pr. 30.04.2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|-----------------------------|------|-------------------|------------------|
| Investeringsjendomme | | 11.085.063 | 3.100.000 |
| Materielle aktiver | 2 | 11.085.063 | 3.100.000 |
| Anlægsaktiver | | 11.085.063 | 3.100.000 |
| Udskudt skat | | 4.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 761 | 0 |
| Tilgodehavender | | 4.761 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 127.242 | 71.218 |
| Omsætningsaktiver | | 132.003 | 71.218 |
| Aktiver | | 11.217.066 | 3.171.218 |

Passiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (19.948) | (7.590) |
| Egenkapital | | 60.052 | 72.410 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.370.932 | 1.864.738 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 4.370.932 | 1.864.738 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3 | 102.312 | 71.734 |
| Deposita | | 91.050 | 35.250 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.714 | 6.250 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 6.575.000 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 0 | 1.118.830 |
| Skyldig skat | | 2.006 | 2.006 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.786.082 | 1.234.070 |
| Gældsforpligtelser | | 11.157.014 | 3.098.808 |
| Passiver | | 11.217.066 | 3.171.218 |
| Personaleforhold | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|---------------|
| Egenkapital primo | 80.000 | (7.590) | 72.410 |
| Årets resultat | 0 | (12.358) | (12.358) |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | (19.948) | 60.052 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2022/23 | 2021/22 |
|-------------------------|----------------|--------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 2.006 |
| Ændring af udskudt skat | (4.000) | 7.000 |
| | (4.000) | 9.006 |

2 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 3.100.000 |
| Tilgange | 7.985.063 |
| Kostpris ultimo | 11.085.063 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 11.085.063 |

3 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr. | Restgæld efter 5 år 2022/23 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 102.312 | 71.734 | 4.370.932 | 361.684 |
| | 102.312 | 71.734 | 4.370.932 | 361.684 |

4 Personaleforhold

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.085 t.kr. pr. 30.04.2023.

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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Manglende sammenlignelighed

Da sidste regnskabsår udgjorde selskabets første regnskabsår og omfattede perioden 24.06.2020-30.04.2021, mod i året perioden 01.05.2021-30.04.2022, forekommer der manglende sammenlignelighed til sammenligningstillene.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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