



Tlf.: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

J JACOBSEN EJENDOMME APS
GOTHERSGADE 161 4. TH., 1123 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juni 2023

Jesper Jacobsen

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	J Jacobsen Ejendomme ApS Gothersgade 161 4. th. 1123 København K
	CVR-nr.: 42 52 78 15 Stiftet: 30. juni 2021 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Jacobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for J Jacobsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juni 2023

Direktion:

Jesper Jacobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i J Jacobsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J Jacobsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Haderslev, den 5. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34472

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		360.121	293.962
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		702.800	1.658.448
DRIFTSRESULTAT		1.062.921	1.952.410
Andre finansielle indtægter.....	2	86.857	7.875
Andre finansielle omkostninger.....		-64.261	-93.907
RESULTAT FØR SKAT		1.085.517	1.866.378
Skat af årets resultat.....	3	-239.049	-412.694
ÅRETS RESULTAT		846.468	1.453.684
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.570.000	0
Overført resultat.....		-723.532	1.453.684
I ALT		846.468	1.453.684

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		7.815.000	7.145.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.815.000	7.145.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.815.000	7.145.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.075.970	1.369.777
Tilgodehavender.....		1.075.970	1.369.777
Likvide beholdninger.....		765.083	440.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.841.053	1.810.277
AKTIVER.....		9.656.053	8.955.277

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		2.582.824	3.306.356
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.570.000	0
EGENKAPITAL.....		4.192.824	3.346.356
Hensættelse til udskudt skat.....		1.098.963	930.200
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.098.963	930.200
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.793.138	4.005.141
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	140.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.793.138	4.145.641
Gæld til realkreditinstitutter.....		214.457	214.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	12.000
Selskabsskat.....		70.286	18.871
Anden gæld.....		27.286	61.064
Deposita.....		238.814	221.947
Periodeafgrænsningsposter.....		10.285	4.925
Kortfristede gældsforpligtelser.....		571.128	533.080
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.364.266	4.678.721
PASSIVER.....		9.656.053	8.955.277
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	3.306.356	0	3.346.356
Forslag til resultatdisponering.....		-723.532	1.570.000	846.468
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	2.582.824	1.570.000	4.192.824

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	86.857	7.875	2
	86.857	7.875	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	70.286	18.871	3
Regulering af udskudt skat.....	168.763	393.823	
	239.049	412.694	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	4
Kostpris 1. januar 2022.....		5.486.550	
Tilgang.....		-32.800	
Kostpris 31. december 2022.....		5.453.750	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.658.450	
Årets værdireguleringer.....		702.800	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.361.250	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		7.815.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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

	København
Dagsværdi 31. december 2022.....	7.815.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	702.800

København

Består af 1 udlejningsejendom. Ejendommen er beliggende i København (anskaffet 2018). Ejendommen er en butik, som er opdelt i 2 lejemål.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregning af retail er anvendt et afkast på 5,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Ændring i det samlede lejeniveau eller afkastkrav

Ved en ændring i lejeniveauet på +/- 10% eller en ændring i afkastkrav på +/- 0,5% vil værdiansættelsen ligge mellem 6.923 tkr. og 8.707 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.007.595	214.457	2.976.265	4.219.414
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	0	0	0	140.500
	4.007.595	214.457	2.976.265	4.359.914

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J. Jacobsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 4.052 tkr. er afgivet realkreditpantebreve, 4.287 tkr., med pant i ejendommen Hauser Plads 14, KL., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 7.185 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J Jacobsen Ejendomme ApS for 2022 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.