

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen  
Katja Jakobsen

*Jokape Ejendomme ApS  
Storegade 13  
4780 Stege*

*CVR-nummer: 43 33 89 78*

*ÅRSRAPPORT  
20. juni - 31. december 2022*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10 / 5 2023

  
Dirigent

Storegade 1  
4780 Stege, Møn  
Tlf.: 55 81 54 60  
mail@revivision.dk  
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed  
Medlem af FSR – danske revisorer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 20. juni - 31. december 2022**

Regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Specifikationer.....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 20. juni - 31. december 2022 for Jokape Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores 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 perioden 20. juni - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 23. marts 2023

### Direktion



Hanne Hildur Saksenborg Larsen



Jesper Saksenborg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Jokape Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jokape Ejendomme ApS for perioden 20. juni - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Stege, den 23. marts 2023

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713



Katja Jakobsen

Registreret revisor

mne34084

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Jokape Ejendomme ApS  
Storegade 13  
4780 Stege

E-mail: info@hotelmoen.dk

CVR-nr.: 43 33 89 78  
Kommune: Vordingborg  
Regnskabsår: 20. juni 2022 - 31. december 2022

**Direktion** Hanne Hildur Saksenborg Larsen  
Tjæregryden 23  
4780 Stege

Jesper Saksenborg  
Tjæregryden 23  
4780 Stege

**Pengeinstitut** Møns Bank A/S  
Storegade 29  
4780 Stege

**Revisor** ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
Storegade 1  
4780 Stege

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning og måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Det er selskabets første regnskabsår, og det er forsøgt at skabe en så normal driftsaktivitet som muligt. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Da det er selskabets første regnskabsår er årsrapporten påvirket af omkostninger til opstart af aktiviteten. Der er tale om omkostninger for ca. kr. 85.300 som har påvirket resultatet negativt.

Årsrapporten udviser et underskud på kr. 87.827.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. - 47.827.

Årets udvikling og resultat vurderes af ledelsens som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen, som forventes reetableret ved egenindtjening i de kommende 3-4 år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Jokape Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### **Fortsat drift**

Ved vurdering af selskabet skal det oplyses, at moderselskabet har givet støtteerklæring til selskabet i det kommende år. Den primære kreditor, udover realkreditlån og banklån vedrørende ejendommen, er moderselskabet. Den løbende indtjening i form af huslejeindtægter gør, at selskabet løbende kan betale eksterne kreditorer. Der er på den baggrund ikke usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Saksenborg Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.



## REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
20. JUNI 2022 TIL 31. DECEMBER 2022

	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>105.610</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	28.984-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>76.626</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	21.478-
Andre finansielle omkostninger .....	166.147-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>110.999-</b>
Skat af årets resultat .....	23.172
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>87.827-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	87.827-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>87.827-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2022
Grunde og bygninger .....	3.629.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	90.002
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.719.593</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.719.593</b>
Udskudt skatteaktiv .....	23.172
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>23.172</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>96.213</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>119.385</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.838.978</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2022
Selskabskapital .....	40.000
Overført resultat.....	87.827-
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>47.827-</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.047.585
Kreditinstitutter.....	610.746
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.658.331</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	121.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	19.600
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.061.359
Anden gæld.....	26.289
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.228.474</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.886.805</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.838.978</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022
Selskabskapital primo.....	40.000
<b>Selskabskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat.....	87.827-
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>87.827-</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>47.827-</b>

## SPECIFIKATIONER

2022

### 1 Fortsat drift

Ved vurdering af selskabet skal det oplyses, at moderselskabet har givet støtteerklæring til selskabet i det kommende år. Den primære kreditor, udover realkreditlån og banklån vedrørende ejendommen, er moderselskabet. Den løbende indtjening i form af huslejeindtægter gør, at selskabet løbende kan betale eksterne kreditorer. Der er på den baggrund ikke usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 Særlige poster

Der er tale om selskabets første regnskabsår og der er afholdt omkostninger til optagelse af lån på i alt kr. 63.160. Derudover har selskabet betalt garantiprovision i forbindelse med hjemtagelse af lån på ialt kr. 22.153. Garantien har ikke kunnet afsluttes pga en byggesag på ejendommen. Det forventes at byggesagen bliver afsluttet i april eller maj 2023.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.123.611	76.026	1.714.130
Kreditinstitutter.....	655.946	45.200	415.546
	<u>2.779.557</u>	<u>121.226</u>	<u>2.129.676</u>

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.123.611, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 3.629.592.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Møns Bank er der et ejerpantebrev på kr. 1.000.000 i grunde og bygninger.