

Jensen Ejendomme Vordingborg ApS

Nygaardsvej 2
4760 Vordingborg

CVR.nr. 43 80 23 48

Årsrapport for året 2022/23

1. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/10 2023.

Dirigent
John Bo Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11-12
Noter	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jensen Ejendomme Vordingborg ApS
Nygaardsvej 2
4760 Vordingborg

Telefon: 5537 0172
E-mail: jj@jcjensen.dk

CVR-nr.: 43 80 23 48
Stiftet: 20. december 2022
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Direktion

John Bo Jensen

Pengeinstitut

Lollands Bank
Adelgade 52
4760 Vordingborg

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022/23 for Jensen Ejendomme Vordingborg ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 16. oktober 2023

I direktionen

John Bo Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Jensen Ejendomme Vordingborg ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Jensen Ejendomme Vordingborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 16. oktober 2023

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering og formueforvaltning samt virksomhed som ejendomsselskab.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet mindre tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -244.708.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 1.987.470.

Selskabet er stiftet pr. 1/7 2022 ved spaltning af selskabet JBJ Holding Vordingborg ApS, som er ophørt ved spaltningen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Jensen Ejendomme Vordingborg ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift mv.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

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

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat:

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 de forventes at kunne realiseres, 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>
BRUTTOTAB	-34.975
1 Personaleomkostninger	-72.000
Dagsværdiregulering af ejendomme	-124.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-230.975
Andre finansielle omkostninger	-16.563
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-247.538
Skat af årets resultat	2.830
ÅRETS RESULTAT	-244.708
Der af ledelsen foreslås anvendt således:	
Udbytte	0
Overført til næste år	-244.708
	-244.708

Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023</u>
Aktiver:	
Anlægsaktiver:	
Materielle anlægsaktiver:	
2 Investeringsejendomme	3.032.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.032.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.032.000</u>
Omsætningsaktiver:	
Tilgodehavender:	
Skatteaktiv udskudt skat	34.510
Periodeafgrænsningsposter	10.811
3 Tilgodehavender i alt	<u>45.321</u>
Likvide beholdninger	<u>207.719</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>253.040</u>
AKTIVER I ALT	<u>3.285.040</u>

Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023</u>
Passiver:	
Egenkapital:	
Virksomhedskapital	40.000
Overført overskud eller underskud	1.947.470
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.987.470</u>
Gældsforpligtelser:	
Kortfristede gældsforpligtelser:	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.811
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.276.759
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.297.570</u>
4 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.297.570</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.285.040</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger	
6 Eventualposter mv.	

Noter

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	72.000
	<u>72.000</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1,0</u>
2 Investeringsejendomme	
Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendomme indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommene består af 3 ejendomme, som er beliggende i Vordingborg. Afkastkrav er fastsat til 4,5%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den så-kaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.	
Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:	
Afkastkrav + 0,25% point	<u>2.863.000</u>
Afkastkrav - 0,25% point	<u>3.220.000</u>
Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investerings-ejendomme udgør kr. 3.032.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. - 124.000.	
3 Tilgodehavender	
Regnskabsposten "Skatteaktiv, udskudt skat" forventes udnyttet i løbet af det næste regnskabsår.	
4 Gældsforpligtelser	
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>0</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger Der foreligger ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.	
6 Eventualposter mv. Eventualaktiver: Virksomheden har en beregnet udskudt skat, der udgør	69.020
Den udskudte skat er nedskrevet med	34.510

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Bo Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Bo Jensen

Direktør

ID: aa7d90b2-c3dd-4015-a0f4-cccb3bd9f88c

Tidspunkt for underskrift: 06-11-2023 kl.: 13:35:08

Underskrevet med MitID



John Bo Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Bo Jensen

Dirigent

ID: aa7d90b2-c3dd-4015-a0f4-cccb3bd9f88c

Tidspunkt for underskrift: 06-11-2023 kl.: 13:35:08

Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Revisor

ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

Tidspunkt for underskrift: 06-11-2023 kl.: 13:37:38

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 641d22TMrQw251122724

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.