



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Grønnemosevej 6  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JDN EJENDOMME & HANDEL APS**  
**SOLSORTVEJ 17, 5700 SVENDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2023

---

Gyrit Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JDN Ejendomme & Handel ApS Solsortvej 17 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 82 88 65 16 Stiftet: 23. juni 1977 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Gyrit Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JDN Ejendomme & Handel 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.

Svendborg, den 2. maj 2023

Direktion:

---

Gyrit Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i JDN Ejendomme & Handel ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JDN Ejendomme & Handel 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.

Svendborg, den 2. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og forvalte egen formue samt handel.

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>317.352</b>	<b>317.022</b>
Af- og nedskrivninger.....		-146.738	-147.837
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>170.614</b>	<b>169.185</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-50.582	-58.195
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>120.032</b>	<b>110.990</b>
Skat af årets resultat.....	3	-26.492	-5.962
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>93.540</b>	<b>105.028</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		93.540	105.028
<b>I ALT</b> .....		<b>93.540</b>	<b>105.028</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		3.989.212	4.135.950
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.989.212	4.135.950
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.989.212</b>	<b>4.135.950</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		10.000	10.000
Værdipapirer.....		10.000	10.000
Likvide beholdninger.....		63.390	34.673
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>73.390</b>	<b>44.673</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.062.602</b>	<b>4.180.623</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		223.074	243.858
Overført resultat.....		1.211.454	1.097.130
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.634.528</b>	<b>1.540.988</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		399.372	408.613
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>399.372</b>	<b>408.613</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.086.302	1.219.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.086.302</b>	<b>1.219.225</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		172.800	172.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.750	14.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		269.099	282.034
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		399.451	452.539
Selskabsskat.....		35.733	40.863
Anden gæld.....		49.567	49.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>942.400</b>	<b>1.011.797</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.028.702</b>	<b>2.231.022</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.062.602</b>	<b>4.180.623</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	243.858	1.097.130	1.540.988
Forslag til resultatdisponering.....			93.540	93.540
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-20.784	20.784	0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>223.074</b>	<b>1.211.454</b>	<b>1.634.528</b>

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.751	2.598		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	47.831	55.597		
	<b>50.582</b>	<b>58.195</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	35.733	40.863		
Regulering af udskudt skat.....	-9.241	-34.901		
	<b>26.492</b>	<b>5.962</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>4</b>
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		5.389.022		
Kostpris 31. december 2022.....		<b>5.389.022</b>		
Opskrivninger 1. januar 2022.....		1.019.043		
Opskrivninger 31. december 2022.....		<b>1.019.043</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		2.272.115		
Årets afskrivninger .....		146.738		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		<b>2.418.853</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>3.989.212</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.823.309		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.259.102	172.800	528.025	1.392.025
	<b>1.259.102</b>	<b>172.800</b>	<b>528.025</b>	<b>1.392.025</b>

**NOTER****Note****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 JDN Holding Svendborg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Teglværksvej 8, Gudbjerg med nom. tkr. 1.500. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.187 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JDN Ejendomme & Handel 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	30-100 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter unoterede aktier. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 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 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.