



## Ejendomsselskabet Jjv ApS

Roskildevej 7  
7100 Vejle  
CVR-nr. 25554930

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.06.2024

---

**Søren Hjardemaal Jansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Jjv ApS

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 25554930

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Søren Hjordemaal Jansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Jjv 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20.06.2024

**Direktion**

**Søren Hjardemaal Jansen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jjv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jjv ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 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.

Kolding, den 20.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.954.713</b>	<b>2.905.158</b>
Andre finansielle indtægter	2	42.856	2.344.319
Andre finansielle omkostninger	3	(622.842)	(251.720)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.374.727</b>	<b>4.997.757</b>
Skat af årets resultat	4	(522.440)	(1.099.609)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.852.287</b>	<b>3.898.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Overført resultat		1.852.287	898.148
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.852.287</b>	<b>3.898.148</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		36.510.000	36.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>36.510.000</b>	<b>36.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.510.000</b>	<b>36.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		473.353	3.081.480
<b>Tilgodehavender</b>		<b>473.353</b>	<b>3.081.480</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>819.271</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>473.353</b>	<b>3.900.751</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.983.353</b>	<b>39.900.751</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		15.844.080	13.991.793
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>15.944.080</b>	<b>17.091.793</b>
Udskudt skat		5.349.340	5.206.180
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.349.340</b>	<b>5.206.180</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.366.601	13.853.625
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>13.366.601</b>	<b>13.853.625</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	560.088	617.963
Bankgæld		196.284	0
Deposita		788.988	766.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	10.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		379.280	960.937
Anden gæld		386.692	1.394.245
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.323.332</b>	<b>3.749.153</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.689.933</b>	<b>17.602.778</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.983.353</b>	<b>39.900.751</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	13.991.793	3.000.000	17.091.793
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	1.852.287	0	1.852.287
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>15.844.080</b>	<b>0</b>	<b>15.944.080</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.856	96.624
Øvrige finansielle indtægter	0	2.247.695
	<b>42.856</b>	<b>2.344.319</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.045	2.003
Renteomkostninger i øvrigt	621.797	249.717
	<b>622.842</b>	<b>251.720</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	379.280	960.937
Ændring af udskudt skat	143.160	138.672
	<b>522.440</b>	<b>1.099.609</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	18.630.000
Tilgange	510.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.140.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	17.370.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>17.370.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.510.000</b>

Investeringsejendomme indregnes tildagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 8,0 % (8,1% i år 2022). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i opgørelsen af dagsværdien indarbejdet en gennemsnitlig tomgangsprocent på 1 %.

Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 9% af lejeindtægterne.

Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 36.510 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 2.154 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.442 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav	Areal, m2
	31.12.2023, kr.	31.12.2023, %	31.12.2022, %	
Erhvervsnejendomme	36.510.000	8,0	8,1	3.668
<b>I alt</b>	<b>36.510.000</b>			<b>3.668</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	560.088	617.963	13.366.601	10.944.004
	<b>560.088</b>	<b>617.963</b>	<b>13.366.601</b>	<b>10.944.004</b>

## 7 Personaleforhold

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

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søren H. Jansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 36.510.000 kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på 36.510.000 kr

## 10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Søren H. Jansen Holding ApS, Vejle

# 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, bortset fra enkelte reklassifikationer der ikke har indflydelse på årets resultat, balancesum eller egenkapitalen.

## 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 andre eksterne omkostninger

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter indregnes der lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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.

### **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 finansiel 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 sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.