

J.A. EJENDOMME ØB APS
HVILSHØJVEJ 159, 9700 BRØNDERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2023

Jesper Østerby Albrechtsen

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	J.A. Ejendomme ØB ApS
	Hvilshøjvej 159
	9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 40 93 44 72
	Stiftet: 15. november 2019
Direktion	Kommune: Brønderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Torvet 10
	9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 29. juni 2023

Direktion:

Maja Albrechtsen

Jesper Østerby Albrechtsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i J.A. Ejendomme ØB ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.A. Ejendomme ØB 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.

Brønderslev, den 29. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i, renovere og udleje fast ejendom.

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		718.665	445.277
Personaleomkostninger.....	1	-58.023	-122.014
Af- og nedskrivninger.....		-122.583	-54.708
DRIFTSRESULTAT		538.059	268.555
Andre finansielle indtægter.....	2	3.693	131
Andre finansielle omkostninger.....		-161.167	-89.534
RESULTAT FØR SKAT		380.585	179.152
Skat af årets resultat.....	3	-117.439	-39.898
ÅRETS RESULTAT		263.146	139.254
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		263.146	139.254
I ALT		263.146	139.254

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		7.879.642	6.829.944
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	192.508
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.879.642	7.022.452
ANLÆGSAKTIVER.....		7.879.642	7.022.452
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	300.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		471.135	17.860
Udskudte skatteaktiver.....		0	2.823
Andre tilgodehavender.....		0	20.842
Tilgodehavender.....		471.135	341.525
Likvide beholdninger.....		31.108	6.788
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		502.243	348.313
AKTIVER.....		8.381.885	7.370.765
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.367.963	1.104.817
EGENKAPITAL.....		1.407.963	1.144.817
Hensættelse til udskudt skat.....		7.219	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.219	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.214.326	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.214.326	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		225.078	0
Gæld til pengeinstitutter.....		792.109	5.490.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		255.101	276.961
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		162.941	214.290
Selskabsskat.....		107.397	43.523
Anden gæld.....		192.701	201.101
Periodeafgrænsningsposter.....		17.050	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.752.377	6.225.948
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.966.703	6.225.948
PASSIVER.....		8.381.885	7.370.765
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	1.104.817	1.144.817
Forslag til resultatdisponering.....		263.146	263.146
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	1.367.963	1.407.963

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager	46.677	95.735		
Pensioner	5.492	5.526		
Andre omkostninger til social sikring.....	2.093	2.023		
Andre personaleomkostninger.....	3.761	18.730		
	58.023	122.014		
Andre finansielle indtægter			2	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.693	131		
	3.693	131		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	107.397	43.523		
Regulering af udskudt skat.....	10.042	-3.625		
	117.439	39.898		
Materielle anlægsaktiver			4	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022.....	6.860.591	220.737		
Tilgang.....	1.172.280	0		
Afgang.....	0	-220.737		
Kostpris 31. december 2022.....	8.032.871	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	30.646	28.229		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-28.229		
Årets afskrivninger	122.583	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	153.229	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	7.879.642	0		
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.....	5.439.404	225.078	4.508.113	0
	5.439.404	225.078	4.508.113	0

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 Jøama Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realinstitutter, 5.523 tkr., er der givet pant på 5.600 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.707 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 825 tkr., er der givet ejerpant på 2.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.172 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J.A. Ejendomme ØB 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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.

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 nettosalgspris 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.

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 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 i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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