



Ejendomsselskabet JPJN ApS

Dolken 13
7500 Holstebro
CVR-nr. 39033682

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.02.2025

Dorte Bjerregaard Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet JPJN ApS

Dolken 13

7500 Holstebro

CVR-nr.: 39033682

Stiftelsesdato: 24.10.2017

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Dorte Bjerregaard Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet JPJN 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 28.02.2025

Direktion

Dorte Bjerregaard Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JPJN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet JPJN ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28.02.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jan Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16541

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i ejendomme. Selskabet foretager ikke spekulative investeringer, og der foretages alene investeringer med henblik på et langsigtet ejerskab, og hvor ejendommens drift og administration outsources til eksterne professionelle virksomheder.

Der er ikke foretaget køb af yderligere ejendomme siden 2017/18, og selskabet ejer således fortsat alene 3 mindre erhvervsjendomme der udlejes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 3 velbeliggende gågadeejendomme, har relativ få og gode stabile lejere, der er nemme at administrere.

Der er som tidligere år indgået aftale med ekstern vicevært for løbende tilsyn med 2 af ejendommene, og hovedlejer på den 3. ejendom varetager denne funktion på denne ejendom. Herudover er der - også som tidligere år - indgået aftale med ekstern administrator omkring huslejeopkrævning og huslejeopkrævning m.v. for de 3 ejendomme og disse varetager tilsammen således den fulde daglige drift og administration af selskabets ejendomme. Dette set up har været i kraft siden ejendommene blev erhvervet.

Selskabet har afsluttet ombygningen af erhvervsarealet i Nørregade 5.

En hovedlejer i Østergade 4 opsagde lejemålet i 2024, og betalte i den forbindelse en erstatning ved udflytning på 1,8 mio.kr. Det overvejes pt. alternative anvendelsesmuligheder. I samme ejendom er 1. og 2. sal under ombygning til yderligere 6 udlejningslejligheder i ejendommen.

Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatopgørelsen for 2024 udviser et resultat på DKK 0,7 million. Balancen viser en egenkapital på DKK 12,2 millioner.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet forventer for 2025 et positivt resultat før dagsværdireguleringer, dog lidt lavere end for 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		6.618.184	4.919.293
Andre eksterne omkostninger		(343.550)	(235.281)
Ejendomsomkostninger		(1.864.709)	(1.503.092)
Bruttoresultat		4.409.925	3.180.920
Andre finansielle indtægter		1.696	2.626
Andre finansielle omkostninger	1	(2.909.729)	(2.103.181)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.501.892	1.080.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(572.594)	(2.670.279)
Resultat før skat		929.298	(1.589.914)
Skat af årets resultat	2	(204.778)	349.258
Årets resultat		724.520	(1.240.656)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		575.000	0
Overført resultat		149.520	(1.240.656)
Resultatdisponering		724.520	(1.240.656)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		88.700.000	84.200.000
Materielle aktiver	3	88.700.000	84.200.000
Anlægsaktiver		88.700.000	84.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.134	36.546
Andre tilgodehavender		0	1.425.375
Tilgodehavender		9.134	1.461.921
Likvide beholdninger		803.071	93.429
Omsætningsaktiver		812.205	1.555.350
Aktiver		89.512.205	85.755.350

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		11.538.802	11.389.282
Forslag til udbytte for regnskabsåret		575.000	0
Egenkapital		12.163.802	11.439.282
Udskudt skat		3.320.140	3.115.362
Hensatte forpligtelser		3.320.140	3.115.362
Gæld til realkreditinstitutter		44.321.930	45.468.107
Bankgæld		12.529.104	8.898.096
Anden gæld		14.277.595	13.877.142
Langfristede gældsforpligtelser	4	71.128.629	68.243.345
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.134.161	1.046.974
Deposita		1.139.207	1.468.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.750	291.848
Anden gæld		381.516	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.899.634	2.957.361
Gældsforpligtelser		74.028.263	71.200.706
Passiver		89.512.205	85.755.350
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	11.389.282	0	11.439.282
Årets resultat	0	149.520	575.000	724.520
Egenkapital ultimo	50.000	11.538.802	575.000	12.163.802

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.909.729	2.103.181
	2.909.729	2.103.181

2 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	204.778	(349.258)
	204.778	(349.258)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	73.707.249
Tilgange	5.072.595
Kostpris ultimo	78.779.844
Opskrivninger primo	17.249.090
Opskrivninger ultimo	17.249.090
Dagsværdireguleringer primo	(6.756.339)
Årets dagsværdireguleringer	(572.595)
Dagsværdireguleringer ultimo	(7.328.934)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.700.000

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene omfatter boliglejemål med en bogført værdi på 38.100.000 kr. og erhvervslejemål med en bogført værdi på 50.600.000 kr.

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en ledelsen fastsat afkastsats. Ejendommene består af en blanding af bolig og erhverv, som er indregnet med en gennemsnitlig forretningsprocent på 7,00% - 7,25% for erhvervslejemål og 5,25% for boliglejemål. En ændring af afkastsats på 0,5% vil medføre en ændring af dagsværdien på 6,8 millioner kr.

Der er lav udskiftning af lejere, og ejendommene er tilnærmelsesvis stort set hele tiden fuldt udlejede.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.134.161	1.046.974	44.321.930	39.298.798
Bankgæld	0	0	12.529.104	12.529.104
Anden gæld	0	0	14.277.595	14.277.595
	1.134.161	1.046.974	71.128.629	66.105.497

5 Personaleforhold

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

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	88.700.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(572.594)

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 12. marts 2024 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 88,7 mio.kr (2023: 84,2 mio.kr.)

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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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.

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 kontante beholdninger og 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.