
Ejendomsselskabet JPJN ApS

CVR-nr.: 39033682

Dolken 13
7500 Holstebro

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/03/2026

Dorte Bjerregaard Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ejendomsselskabet JPJN ApS

Dolken 13

7500 Holstebro

e-mailadresse: dorte.christensen@jjpn.dk

CVR-nr.: 39033682

Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Revisor

Larsen, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Storkevænget 10

3460 Birkerød

DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet JPJN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 04/03/2026

Direktion

Dorte Bjerregaard Christensen

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 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balancen, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 regnskabet

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

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

Birkerød, den 04/03/2026

Larsen, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 45756173
Jan Larsen, mne16541
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

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 ejendommenes drift og administration outsources til eksterne professionelle virksomheder. Der er ikke foretaget køb af yderligere ejendomme siden 2017/18.

Selskabet har i 2025 solgt en ejendom der er solgt med avance i forhold til anskaffelsespris og ombygningsomkostninger, hvorefter selskabet således fortsat alene ejer 2 blandede erhvervs- og boligejendomme der udlejes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 2 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 1 af ejendommene, og hovedlejer på den 2. 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 ejendommene 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 ombygning og etablering af yderligere 6 boliger i ejendommen Østergade 4, således at der nu er 12 boliglejemål i ejendommen. Ombygninger til boliglejemål har været dyrere end forventet, men der har været et langsigtet fokus på fuld renovering og samtidig etablering af byens bedste boliglejligheder. Samtlige lejligheder er udlejet, og feedback fra lejerne bekræfter selskabets indtryk af lejlighederne.

Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Afkastprocenteme 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 2025 udviser et resultat på DKK -6,5 million. Balancen viser en egenkapital på DKK 5 millioner. Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet forventer for 2025 et positivt resultat før dagsværdireguleringer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i 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 eksklusive 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		4.460.777	6.618.184
Andre eksterne omkostninger		-60.565	-343.550
Ejendomsomkostninger		-1.471.793	-1.864.709
Bruttoresultat		2.928.419	4.409.925
Resultat af ordinær primær drift		2.928.419	4.409.925
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-8.778.532	-572.594
Andre finansielle indtægter		369	1.696
Andre finansielle omkostninger		-2.613.173	-2.909.729
Ordinært resultat før skat		-8.462.917	929.298
Skat af årets resultat	2	1.876.959	-204.778
Årets resultat		-6.585.958	724.520
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	575.000
Overført resultat		-6.835.958	149.520
I alt		-6.585.958	724.520

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		65.850.000	88.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	65.850.000	88.700.000
Anlægsaktiver i alt		65.850.000	88.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.844	9.134
Andre tilgodehavender		21.450.936	0
Tilgodehavender i alt		21.462.780	9.134
Likvide beholdninger		686.499	803.071
Omsætningsaktiver i alt		22.149.279	812.205
AKTIVER I ALT		87.999.279	89.512.205

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		4.702.844	11.538.802
Forslag til udbytte		250.000	575.000
Egenkapital i alt		5.002.844	12.163.802
Hensættelse til udskudt skat		1.214.256	3.320.140
Hensatte forpligtelser i alt		1.214.256	3.320.140
Gæld til realkreditinstitutter		43.100.838	44.321.930
Gæld til banker		20.576.820	12.529.104
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.192.344	14.277.595
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	78.870.002	71.128.629
Gæld til realkreditinstitutter		1.193.072	1.134.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.568	244.750
Skyldig selskabsskat		228.925	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		457.560	381.516
Deposita		960.052	1.139.207
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.912.177	2.899.634
Gældsforpligtelser i alt		81.782.179	74.028.263
PASSIVER I ALT		87.999.279	89.512.205

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

5

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	11.538.802	575.000	12.163.802
Betalt udbytte			-575.000	-575.000
Årets resultat		-6.835.958	250.000	-6.585.958
Egenkapital, ultimo	50.000	4.702.844	250.000	5.002.844

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2025 kr.	2024 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme - nedskrivning	8.778.532	572.594
	<u>8.778.532</u>	<u>572.594</u>

2. Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	228.925	0
Ændring af udskudt skat	-2.105.884	204.778
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-1.876.959</u>	<u>204.778</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	78.779.844
Tilgang	7.724.112
Afgang	-19.872.633
Kostpris ultimo	<u>66.631.323</u>
Opskrivninger primo	17.249.090
Tilbageførsel ved afgang	-9.027.368
Årets nedskrivning	-1.274.112
Overførel fra af- og nedskrivning	-1.258.586
Opskrivninger ultimo	<u>5.689.024</u>
Af- og nedskrivning primo	-7.328.934
Overførsel til opskrivning	1.258.586
Tilbageførsel ved afgang	-399.999
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-6.470.347</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>65.850.000</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	44.293.910	1.193.072	43.100.838	37.375.571
Bankgæld	20.576.820	0	20.576.820	0
Anden gæld	15.192.344	0	15.192.344	15.192.344
	80.063.074	1.193.072	78.870.002	52.567.915

5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene omfatter boliglejemål med en bogført værdi på 33.435.000 kr. og erhvervslejemål med en bogført værdi på 32.415.000 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 6,50% - 7,00% for erhvervslejemål og 5,0% for boliglejemål. En ændring af afkastsats på 0,5% vil medføre en ændring af dagsværdien på ca. 4,8 millioner kr. Der er lav udskiftning af lejere, og ejendommene er tilnærmelsesvis stort set hele tiden fuldt udlejede.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 12. marts 2024 ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Der påhviler ikke selskabet andre forpligtelser.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 65,85 mio.kr (2024: 88,7 mio.kr.)

8. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	65.850.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	-1.274.112

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	1