
J-N Ejendomme ApS

CVR-nr.: 39496305

Engsvinget 37C
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

05/01/2024

Jesper Brødholt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden J-N Ejendomme ApS
Engsvinget 37C
5250 Odense SV

CVR-nr.: 39496305
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for J-N Ejendomme 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 04/01/2024

Direktion

Jesper Domar Brødholt

Niels Frost Rasmussen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme til boligudlejning og erhverv samt hermed forbundet virksomhed.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud efter skat på 30 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for værende utilfredsstillende.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med 567 t.kr. vedrørende dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Ledelsen forventer et forbedret driftsresultat for det kommende regnskabsår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen særlige usikkerheder ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabs 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommenes drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsudgifter, reparation og vedligeholdelse og lignende.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af

gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer 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 på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundens bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved afhændelse indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelsen 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.389.682	1.119.232
Personaleomkostninger	1	-152.292	-194.395
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.200	-4.200
Resultat af ordinær primær drift		1.233.190	920.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-567.213	-297.600
Andre finansielle indtægter		922	884.634
Øvrige finansielle omkostninger	2	-726.864	-247.923
Ordinært resultat før skat		-59.965	1.259.748
Skat af årets resultat	3	13.119	-286.957
Årets resultat		-46.846	972.791
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-46.846	972.791
I alt		-46.846	972.791

Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Note
4

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		26.855.937	27.423.150
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.400	12.600
Materielle anlægsaktiver i alt	5	26.864.337	27.435.750
Anlægsaktiver i alt		26.864.337	27.435.750
Udskudte skatteaktiver		108.540	0
Tilgodehavende skat		25.976	25.130
Tilgodehavender i alt		134.516	25.130
Likvide beholdninger		156.033	26.472
Omsætningsaktiver i alt		290.549	51.602
AKTIVER I ALT		27.154.886	27.487.352

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	6	6.930.000	6.930.000
Overført resultat		2.357.384	2.404.230
Egenkapital i alt		9.287.384	9.334.230
Hensættelse til udskudt skat		0	16.684
Hensatte forpligtelser i alt		0	16.684
Gæld til realkreditinstitutter		15.893.509	16.121.626
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	15.893.509	16.121.626
Gæld til realkreditinstitutter		337.052	481.832
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		558.868	478.868
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		190.442	210.131
Deposita		887.631	843.981
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.973.993	2.014.812
Gældsforpligtelser i alt		17.867.502	18.136.438
PASSIVER I ALT		27.154.886	27.487.352

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	6.930.000	2.404.230	0	9.334.230
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-46.846	0	-46.846
Egenkapital, ultimo	6.930.000	2.357.384	0	9.287.384

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Løn og gager	150.621	186.236
Pensionsbidrag	946	1.989
Andre omkostninger til social sikring	725	2.964
Øvrige personaleomkostninger	0	3.206
	152.292	194.395

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteomkostninger	726.864	245.640
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.283
	726.864	247.923

3. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	112.024	342.870
Ændring af udskudt skat	-125.224	-56.939
Regulering vedrørende tidligere år	81	1.026
	-13.119	286.957

4. Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til regnskabspost benævnt "bruttofortjeneste".

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre anlæg og driftsmateriel kr.	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	21.000	27.351.052
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	21.000	27.351.052
Dagsværdiregulering/afskrivninger primo	-8.400	72.098
Årets dagsværdiregulering/afskrivninger	-4.200	-567.213
Dagsværdiregulering/afskrivninger ultimo	-12.600	-495.115
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.400	26.855.937

Investeringsejendomme består af 48 beboelseslejemål fordelt på 40 lejemål i størelsen 45-60m² samt 8 udlejede parcelhuse. Herudover indgår i posten 2 erhvervsjendomme indeholdende 3 lejemål. Alle lejemål er beliggende i Glamsbjerg på Fyn. Ejendommene er fuldt udlejet ultimo regnskabsåret. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er de anvendte afkastkrav. For beboelsesejendomme er anvendt et afkastkrav på 6,25% og for erhvervsjendomme er anvendt et afkastkrav på 8,75%.

6. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 6.930 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital ved stiftelse 10.04.2018	80.000
Tilgang 24.04.2019	2.400.000
Tilgang 13.03.2020	2.200.000
Tilgang 25.12.2020	1.200.000
Tilgang 21.01.2021	350.000
Tilgang 01.06.2021	700.000
Anpartskapital ultimo	6.930.000

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.230.561	337.052	15.893.509	14.545.301
	16.230.561	337.052	15.893.509	14.545.301

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 16.230.561 kr., er afgivet pant i selskabets ejendomme som pr. 31.12.2023 har en bogført værdi på 26.855.937 kr.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende ejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Birkely Entreprise ApS, Huggetvej 27, 5400 Bogense
J. Brødholt Holding ApS, Engsvinget 37C, 5250 Odense SV

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023
	1