

J.O.P. Ejendomme A/S

Jacobsmindevej 21A, 3050 Humlebæk

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 24 20 73 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 1. maj 2023

dirigent: Henrik Spelmann Jacobsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for J.O.P. Ejendomme A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 28. april 2023

Direktion

Anne Mette Spelmann Jacobsen
direktør

Bestyrelse

Arne Linde Olsen
formand

Henrik Knuth Spelmann Jacobsen

Jørgen Kaj Kragh Lembke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J.O.P. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.O.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Ringsted, den 28. april 2023

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Jerrik Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46584

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.O.P. Ejendomme A/S Jacobsmindevej 21A 3050 Humlebæk CVR-nr.: 24 20 73 82 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Humlebæk
Bestyrelse	Arne Linde Olsen, formand Henrik Knuth Spelmann Jacobsen Jørgen Kaj Kragh Lembke
Direktion	Anne Mette Spelmann Jacobsen, direktør
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Sct. Knudsgade 2, 2 4100 Ringsted

P8anead/bkumarrtag/jeC BHEB8C8EFA8GHA8E8KUB88V8TK8W8D-8888E8

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 18.076.738, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 35.373.830.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.298.735	1.360.861
Distributionsomkostninger		-17.945	-31.568
Administrationsomkostninger		-843.243	-815.912
Resultat af ordinær primær drift		437.547	513.381
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		23.048.381	0
Resultat før finansielle poster		23.485.928	513.381
Finansielle indtægter		4.663	865
Finansielle omkostninger		-311.979	-314.299
Ordinært resultat før skat		23.178.612	199.947
Resultat før skat		23.178.612	199.947
Skat af årets resultat	2	-5.101.874	-49.206
Årets resultat		18.076.738	150.741

Resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	600.000	240.000
Overført resultat	17.476.738	-89.259
	18.076.738	150.741

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	61.200.389	37.575.866
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	37.500	37.500
Materielle anlægsaktiver		61.237.889	37.613.366
Anlægsaktiver i alt		61.237.889	37.613.366
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.068
Andre tilgodehavender		48.426	39.953
Periodeafgrænsningsposter		31.070	33.919
Tilgodehavender		79.496	83.940
Likvide beholdninger		38.539	828.190
Omsætningsaktiver i alt		118.035	912.130
Aktiver i alt		61.355.924	38.525.496

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		900.000	900.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	10.263.231
Overført resultat		33.873.830	6.133.152
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	240.000
Egenkapital		35.373.830	17.536.383
Hensættelse til udskudt skat		8.452.012	3.350.138
Hensatte forpligtelser i alt		8.452.012	3.350.138
Gæld til realkreditinstitutter		16.144.204	16.172.619
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.144.204	16.172.619
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	27.855	26.725
Gæld til tilknyttede virksomheder		168.999	179.974
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.091	7.091
Anden gæld		1.181.933	1.252.566
Kortfristede gældsforpligtelser		1.385.878	1.466.356
Gældsforpligtelser i alt		17.530.082	17.638.975
Passiver i alt		61.355.924	38.525.496
Medarbejderforhold	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	900.000	10.263.231	6.133.861	240.000	17.537.092
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-240.000	-240.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-10.263.231	10.263.231	0	0
Årets resultat	0	0	17.476.738	600.000	18.076.738
Egenkapital 31. december 2022	900.000	0	33.873.830	600.000	35.373.830

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	900.000	10.263.231	6.222.411	220.000	17.605.642
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-220.000	-220.000
Årets resultat	0	0	-89.259	240.000	150.741
Egenkapital 31. december 2021	900.000	10.263.231	6.133.152	240.000	17.536.383

P:\Banead\dk\maarttag\j\c\BHE\B\CS\FA\G\CH\PA\B\Z\K\U\B\O\N\ST\K\Z\W\B-D\O\O\Z\I

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændring i dagsværdi	-4.742.281	0	5.613.375
---------------------	------------	---	-----------

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	499.842
Kostpris 31. december 2022	499.842
Ned- og afskrivninger 1. januar 2022	462.342
Ned- og afskrivninger 31. december 2022	462.342
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	37.500

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.172.619	16.144.204	27.855	15.160.542
	16.172.619	16.144.204	27.855	15.160.542

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JOP Holding A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.172, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 61.349.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 25 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 25 til sikkerhed for gæld i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev for i alt t.kr. 112 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret skadesløsbrev for t.kr. 112 til sikkerhed for gæld til Helsingør Kommune.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i ejerpantebrev i fast ejendom 1 PY 2 Buddinge kr. 750.000. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af virksomhedspantet udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 2.500.

P\Bane@d\bkummaattag\j\c\BHEB\CS\FA\G\CH\PA\QEZ\KU\B\K\O\N\ST\K\Z\U\B\B\O\Z\I

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.O.P. Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt til-/læg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger, reparation og vedligeholdelse, administrationssalær, vicevært, varekøb, lønninger og gager mv., der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til sponsorater og repræsentationsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til administration af virksomheden, herunder lønninger til det administrative personale, revision, kontorartikler, forsikringer og automobil omkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskab og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Eigenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Knuth Spelmann Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0a97e002-0de5-4659-81ae-8b37a216b573

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-09 13:50:08 UTC



Arne Linde Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 87b892ff-837b-4b4d-8a3d-208972e94244

IP: 85.129.xxx.xxx

2023-05-09 13:50:42 UTC



Anne Mette Spelmann Jacobsen

Direktør

Serienummer: 63b8e5f3-7d12-42ad-b6e9-f1ecf3e56d47

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-09 13:51:43 UTC



Jørgen Kaj Kragh Lembke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4e9c8e2d-b617-4748-b92a-e5c243aaa25a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-09 16:36:01 UTC



Jerrick Olsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bac8e2fc-3629-4a3f-b99c-0d5d383fd8db

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-05-09 16:42:25 UTC



Penneo® dokumentet er digitalt underskrevet af Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Knuth Spelmann Jacobsen

Dirigent

Serienummer: 0a97e002-0de5-4659-81ae-8b37a216b573

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-10 11:07:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: B8EOC-SEFGG-2A0Z7-1UCV5-K2UIF-SCPIZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**