

JP Ejendomme ApS

Dronningensvej 18, 5800 Nyborg

CVR-nr. 16 26 30 95

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2025

Dirigent:

.....
Margit Pohlmann

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 19. juni 2025
Direktion:

.....
Niels Johan Pohlmann
direktør

Bestyrelse:

.....
Niels Johan Pohlmann

.....
Margit Pohlmann

.....
Charlotte Pohlmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JP Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Odense, den 19. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JP Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Dronningensvej 18, 5800 Nyborg
CVR-nr.	16 26 30 95
Stiftet	29. juni 1992
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Johan Pohlmann Margit Pohlmann Charlotte Pohlmann
Direktion	Niels Johan Pohlmann, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning og administration af fast ejendom samt investerings- og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 10.079.210 kr. mod et overskud på 6.905.040 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 305.758.605 kr.

Til belysning af selskabets drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2024 henvises til efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	13.552.876	14.340.775
2	Personaleomkostninger	-2.704.022	-2.578.477
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-22.261	-22.261
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	10.826.593	11.740.037
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.810.912	-7.731.940
	Resultat før finansielle poster	14.637.505	4.008.097
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.099.149	669.154
	Indtægter af kapitalinteresser	-566	-943
	Indtægter af andre kapitalandele	-594.908	-6.817.440
3	Finansielle indtægter	27.160.689	29.480.865
4	Finansielle omkostninger	-25.349.696	-16.571.035
	Resultat før skat	18.952.173	10.768.698
	Skat af årets resultat	-8.872.963	-3.863.658
	Årets resultat	10.079.210	6.905.040
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	5.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.099.149	669.154
	Overført resultat	1.980.061	1.235.886
		10.079.210	6.905.040

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	335.543.942	329.722.433
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.281	24.542
		<u>335.546.223</u>	<u>329.746.975</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	62.244.744	59.145.595
	Kapitalinteresser	2.266	2.832
	Andre tilgodehavender	10.525.631	10.371.659
	Andre værdipapirer og kapitalandele	45.083.201	47.708.109
		<u>117.855.842</u>	<u>117.228.195</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>453.402.065</u>	<u>446.975.170</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Råvarer og hjælpematerialer	0	21.700
		<u>0</u>	<u>21.700</u>
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	2.681.018	1.960.692
		<u>2.681.018</u>	<u>1.960.692</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>141.725.011</u>	<u>131.379.595</u>
	Likvide beholdninger	<u>41.528.514</u>	<u>44.993.039</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>185.934.543</u>	<u>178.355.026</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>639.336.608</u></u>	<u><u>625.330.196</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	18.883.295	18.883.295
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	37.695.244	34.596.095
	Overført resultat	244.180.066	242.200.005
	Foreslået udbytte	5.000.000	5.000.000
	Egenkapital i alt	305.758.605	300.679.395
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	54.336.700	48.173.620
	Andre hensatte forpligtelser	2.172.732	1.788.107
	Hensatte forpligtelser i alt	56.509.432	49.961.727
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld	143.111.494	147.633.991
	Deposita	7.680.803	7.708.205
		150.792.297	155.342.196
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.414.870	4.188.567
	Gæld til banker	0	5.902
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.862.897	11.065.081
	Gæld til tilknyttede virksomheder	78.891.044	72.130.575
	Skyldig selskabsskat	543.452	1.126.837
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.955.048	11.599.850
	Anden gæld	19.608.963	19.230.066
		126.276.274	119.346.878
	Gældsforpligtelser i alt	277.068.571	274.689.074
	PASSIVER I ALT	639.336.608	625.330.196

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	18.883.295	33.926.941	240.964.119	0	293.774.355
Overført via resultatdisponering	0	669.154	1.235.886	5.000.000	6.905.040
Egenkapital 1. januar 2024	18.883.295	34.596.095	242.200.005	5.000.000	300.679.395
Overført via resultatdisponering	0	3.099.149	1.980.061	5.000.000	10.079.210
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 31. december 2024	18.883.295	37.695.244	244.180.066	5.000.000	305.758.605

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Investeringsejendomme afskrives ikke, da selskabets ledelse ikke forventer, at de undergår nogen værdiforringelse. Det er ledelsens hensigt af opretholde værdien gennem almindelig løbende vedligeholdelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder.

Resultat af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver

Realiserede og urealiserede kursavancer og -tab på værdipapirer medtages i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, herunder et normaliseret driftsresultat for den enkelte ejendom og en risikojusteret markedsafkastsats.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgsspris.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære gene-ralforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en sær-skilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forpligtelser i relation til Boligreguleringslovens § 18b. Hensatte for-pligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtel-sen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af frem-tidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amor-tiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så for-skellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2024	2023	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	2.265.011	2.135.261	
Andre omkostninger til social sikring	439.011	443.216	
	2.704.022	2.578.477	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	6	6	
3 Finansielle indtægter			
Kursregulering aktier	24.376.299	27.957.468	
Gevinst ved salg af aktier	0	65.663	
Andre finansielle indtægter	2.784.390	1.457.734	
	27.160.689	29.480.865	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.262.373	720.645	
Renteomkostninger til kapitalinteresser	398.619	99.593	
Kursregulering aktier	16.029.206	10.751.053	
Tab ved salg af aktier	1.187	0	
Andre finansielle omkostninger	6.658.311	4.999.744	
	25.349.696	16.571.035	
5 Dagsværdioplysninger			
Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:			
kr.	Børsnoterede værdipapirer	Investerings-ejendomme	Andre værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi, ultimo	141.725.011	335.543.942	45.083.201
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	8.347.093	3.810.912	-594.908
Dagsværdiniveau	1	3	3

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien opgøres på basis af forventet normalindtjening for den enkelte ejendom for det kommende år og en risikojusteret markedsafkastsats.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav på 5,48% for 2024 mod 5,49% for 2023.

Selskabets ejendomme består af boligudlejningsejendomme (52 % af lejen og i alt 18.643 kvm.) og erhvervsejendomme (48 % af lejen og i alt 17.146 kvm.). Ejendommene er primært beliggende i Nyborg og enkelte i Odense. I 2024 er der realiseret en samlet leje på 19.696 t.kr. (2023: 20.046 t.kr.) og i værdiansættelsen indgår der en samlet leje på 22.895 t.kr. (2023: 22.563 t.kr.). Forskellen vedrører prisudvikling, lejemål under renovering og tomme lokaler, som ventes udlejet i 2025. I værdiansættelsen indgår vedligeholdelse med 70 kr. pr. kvm. (2023: 70 kr.). Dagsværdien modsvarer en pris på 9.326 kr. pr. kvm. i gennemsnit (2023: 9.289 kr.).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 333.775 t.kr. pr. 31 december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 27,9 mio kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 33,5 mio kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
JP 10 ApS	Nyborg	100,00 %	62.244.744	3.099.149

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 123.516 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	147.526.364	4.414.870	143.111.494	123.515.906
Deposita	7.680.803	0	7.680.803	0
	<u>155.207.167</u>	<u>4.414.870</u>	<u>150.792.297</u>	<u>123.515.906</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikringsdepoter med bogført værdi på 24.799 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 147.526 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 314.975 t.kr.

Der er tinglyst pantsikkerheder for indeksslån for 2.503 t.kr. (tinglyst hovedstol) i forbindelse med byfornyelse af selskabets ejendomme. Indeksslånene er ikke indarbejdet i selskabets balance, da selskabet modtager 100 %ydelsesstøtte for disse lån og således ikke skal betale hverken afdrag, rente eller bidrag, ligesom sikkerhederne rykker for efterfølgende finansiering. Restgælden er 1.414 t.kr.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser, ligesom der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Joma Capital ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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.”

Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-19 14:34:54 UTC



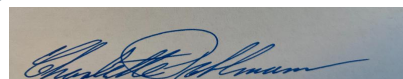
Charlotte Pohlmann

Bestyrelse

Serienummer: cp@jpejendomme.dk

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-06-20 12:31:08 UTC



Margit Pohlmann

Bestyrelse

På vegne af: JP Ejendomme ApS

Serienummer: 3a898845-ee81-4514-a156-36e2251a1a51

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-06-23 08:36:17 UTC



Niels Johan Pohlmann

Direktør

På vegne af: JP Ejendomme ApS

Serienummer: 6f1565c1-3b2f-4bbd-b2c7-2e7d97b66b07

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-06-23 12:32:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.