

JP Ejendomme ApS

Dronningensvej 18, 5800 Nyborg

CVR-nr. 16 26 30 95

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022

Dirigent:


.....
Margit Pohlmann

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21. juni 2022
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 21. juni 2022
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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 49.418.008 kr. mod et overskud på 29.409.784 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 303.951.158 kr.

Til belysning af selskabets drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2021 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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	13.925.269	14.638.019
2	Personaleomkostninger	-3.056.051	-3.055.248
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-22.261	-31.828
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	10.846.957	11.550.943
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.880.181	3.107.686
	Resultat før finansielle poster	19.727.138	14.658.629
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.133.092	2.180.654
	Indtægter af kapitalinteresser	-438	-1.512
	Indtægter af andre kapitalandele	22.860.967	2.388.436
3	Finansielle indtægter	34.486.105	39.693.292
4	Finansielle omkostninger	-22.627.690	-22.686.687
	Resultat før skat	56.579.174	36.232.812
	Skat af årets resultat	-7.161.166	-6.823.028
	Årets resultat	49.418.008	29.409.784
Forslag til resultatdisponering			
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	23.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.133.092	2.180.654
	Overført resultat	47.284.916	4.229.130
		49.418.008	29.409.784

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	338.950.000	329.300.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.064	91.325
		<u>339.019.064</u>	<u>329.391.325</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	55.509.808	53.376.716
	Kapitalinteresser	5.614	6.052
	Andre tilgodehavender	13.961.651	13.268.962
	Andre værdipapirer og kapitalandele	59.770.857	41.016.230
		<u>129.247.930</u>	<u>107.667.960</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>468.266.994</u>	<u>437.059.285</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Råvarer og hjælpematerialer	52.743	25.324
		<u>52.743</u>	<u>25.324</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	71.607	6.895
	Tilgodehavende hos kapitalinteresser	15.834	13.744
	Tilgodehavende selskabsskat	1.770.488	0
	Andre tilgodehavender	1.356.058	1.297.007
		<u>3.213.987</u>	<u>1.317.646</u>
7	Værdipapirer og kapitalandele	133.945.355	128.434.394
	Likvide beholdninger	33.438.698	31.357.990
	Omsætningsaktiver i alt	<u>170.650.783</u>	<u>161.135.354</u>
	AKTIVER I ALT	<u>638.917.777</u>	<u>598.194.639</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	18.883.295	18.883.295
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	30.960.308	28.827.216
	Overført resultat	254.107.555	206.822.639
	Foreslået udbytte	0	23.000.000
	Egenkapital i alt	303.951.158	277.533.150
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	49.957.820	47.847.580
	Andre hensatte forpligtelser	1.304.608	1.155.573
	Hensatte forpligtelser i alt	51.262.428	49.003.153
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld	155.086.876	159.130.656
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	12.060.417	12.564.892
	Anden gæld	8.077.957	7.676.084
		175.225.250	179.371.632
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.058.483	4.001.000
	Gæld til banker	2.758.401	8.398.199
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.281.351	11.480.333
	Gæld til tilknyttede virksomheder	71.701.863	37.550.922
	Gæld til kapitalinteresser	16.038.253	10.125.383
	Skyldig selskabsskat	0	1.736.990
	Anden gæld	2.640.590	18.993.877
		108.478.941	92.286.704
	Gældsforpligtelser i alt	283.704.191	271.658.336
	PASSIVER I ALT	638.917.777	598.194.639

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Egne kapitalandele
10 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 2021	18.883.295	28.827.216	206.822.639	23.000.000	277.533.150
Overført via resultatdisponering	0	2.133.092	47.284.916	0	49.418.008
Udloddet udbytte	0	0	0	-23.000.000	-23.000.000
Egenkapital 31. december 2021	18.883.295	30.960.308	254.107.555	0	303.951.158

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP Ejendomme ApS for 2021 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.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning males 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, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præ-senteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 såfremt denne kan opgøres pålideligt og ellers til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationens værdi lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationens værdi 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 salgspris.

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. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 såfremt denne kan opgøres pålideligt og ellers til kostpris.

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 underskud, 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 generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forpligtelser i relation til Boligreguleringslovens §18b. Hensatte forpligtelser 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 forpligtelsen 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 fremtidig 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

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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 fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.577.505	2.450.471
Andre omkostninger til social sikring	478.546	604.777
	<u>3.056.051</u>	<u>3.055.248</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>8</u>	<u>7</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	310	54
Renteindtægter fra kapitalinteresser	52.828	52.275
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	19.346.030	38.531.429
Gevinst ved salg af finansielle instrumenter	14.429.358	912.193
Andre finansielle indtægter	657.579	197.341
	<u>34.486.105</u>	<u>39.693.292</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	608.394	445.794
Renteomkostninger til kapitalinteresser	100.547	101.328
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	19.631.260	9.603.878
Tab ved salg af finansielle instrumenter	870.467	11.139.653
Andre finansielle omkostninger	1.417.022	1.396.034
	<u>22.627.690</u>	<u>22.686.687</u>

5 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.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige vagtede afkastkrav 5,10 % for 2021 mod 5,10 % for 2020.

Selskabets ejendomme består af boligudlejningsejendomme (65 % af lejen) og erhvervsejendomme (35 % af lejen). Ejendommene er primært beliggende i Nyborg.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 338.950 pr. 31. december 2021. 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 30 mio kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5% -point medføre en stigning i dagsværdien på 37 mio kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresser	Andre tilgodehavender	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2021	24.549.500	2.176.510	13.268.962	33.331.778	73.326.750
Afgange	0	0	0	-3.997.889	-3.997.889
Kostpris 31. december 2021	24.549.500	2.176.510	13.268.962	29.333.889	69.328.861
Værdireguleringer 1. januar 2021	28.827.216	-2.170.458	0	7.684.452	34.341.210
Årets resultat	2.133.092	-438	0	0	2.132.654
Årets opskrivninger	0	0	692.689	22.860.967	23.553.656
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	-108.451	-108.451
Værdireguleringer 31. december 2021	30.960.308	-2.170.896	692.689	30.436.968	59.919.069
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	55.509.808	5.614	13.961.651	59.770.857	129.247.930

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter kapitalandele i unoterede selskaber, som måles til dagsværdi på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

7 Værdipapirer og kapitalandele

Posten omfatter børsnoterede værdipapirer, som måles på niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

8 Egne kapitalandele

Selskabskapitalen er fordelt på 18.883 stk a kr. 1000, som er opdelt i 1-800 A-anparter og 17.083 B-anparter.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 130.539 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Værdipapirer med bogført værdi på 24.146 tkr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 159.145 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 320.950 tkr.

Der er tinglyst pantsikkerheder for indeksslån for 2.503 tkr. (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.

Der er tinglyst skadeløsbrev i selskabets ejendomme for i alt 7.500 tkr. uden underliggende gældsforhold.

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.

