



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JØRGEN CHRISTENSEN EJENDOMSELSKAB APS**

**SKOVDUEVEJ 2, 2970 HØRSBOLM**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. marts 2021

---

Jørgen Christensen

**CVR-NR. 26 98 77 84**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS Skovduevej 2 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 26 98 77 84 Stiftet: 1. januar 2004 Hjemsted: Hørsholm Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Jørgen Eglstrup Christensen Martin Christian Eglstrup Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Advokat</b>	Legalink Danmark Esplanaden 7, 3.tv. 1263 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 16. marts 2021

Direktion:

---

Jørgen Eglstrup Christensen

---

Martin Christian Eglstrup  
Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 16. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat anses for værende ikke tilfredsstillende.

Selskabets finansiering understøttes af anpartshaverne, som har udlånt 2,6 mio. kr. til selskabet og afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I regnskabsåret er der sket udbrud af sygdommen COVID 19. Det vurderes, at det ikke har påvirket selskabets markeder væsentligt. Det er ledelsens vurdering, at udbruddet ikke bør resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>1.409.744</b>	<b>1.444.694</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.005.839	-787.228
Afskrivninger.....		-418.101	-414.151
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-14.196</b>	<b>243.315</b>
Finansielle indtægter.....		209.334	37.867
Finansielle omkostninger.....	2	-592.015	-592.040
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-396.877</b>	<b>-310.858</b>
Skat af årets resultat.....	3	132.140	75.780
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-264.737</b>	<b>-235.078</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-264.737	-235.078
<b>I ALT.....</b>		<b>-264.737</b>	<b>-235.078</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		15.505.310	15.845.448
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		38.340	9.773
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>15.543.650</b>	<b>15.855.221</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.543.650</b>	<b>15.855.221</b>
Tilgodehavender fra salg.....		44.096	21.030
Tilgodehavende selskabsskat.....		25.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>69.096</b>	<b>21.030</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>42.421</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>111.517</b>	<b>21.030</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.655.167</b>	<b>15.876.251</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital.....		400.000	400.000
Overført overskud.....		1.393.755	1.658.492
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.793.755</b>	<b>2.058.492</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.715	133.855
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.715</b>	<b>133.855</b>
Obligationslån.....		8.437.528	8.862.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.437.528</b>	<b>8.862.025</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	6.873
Prioritetsgæld.....		434.000	442.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.250	27.250
Gæld til tilknyttede selskaber.....		2.645.621	2.507.329
Selskabsskat.....		0	514
Anden gæld.....		2.313.238	1.837.713
Periodeafgrænsningsposter.....		2.060	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.422.169</b>	<b>4.821.879</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.859.697</b>	<b>13.683.904</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.655.167</b>	<b>15.876.251</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	400.000	1.658.492	2.058.492
Forslag til resultatdisponering.....		-264.737	-264.737
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>400.000</b>	<b>1.393.755</b>	<b>1.793.755</b>

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2		
Løn og gager.....	994.666	780.091		
Pensioner.....	5.702	4.828		
Andre omkostninger til social sikring.....	5.471	2.309		
	<b>1.005.839</b>	<b>787.228</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	152.667	125.957		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	439.348	466.083		
	<b>592.015</b>	<b>592.040</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-132.140	-75.780		
	<b>-132.140</b>	<b>-75.780</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2019.....	16.923.681	15.000		
Tilgang.....	64.442	38.820		
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>	<b>16.988.123</b>	<b>53.820</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	1.078.233	5.227		
Årets afskrivninger.....	404.580	10.253		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....</b>	<b>1.482.813</b>	<b>15.480</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>	<b>15.505.310</b>	<b>38.340</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt
Obligationslån.....	8.871.528	434.000	6.760.000	9.304.225
	<b>8.871.528</b>	<b>434.000</b>	<b>6.760.000</b>	<b>9.304.225</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
Ingen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.872 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 15.505 tkr.

**Afledte finansielle instrumenter**

Under gælden indgår negativ dagsværdi af renteswap på 551 tkr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede lån. Renteswappen har en hovedstol på 3,35 mio kr. og sikrer en fast rente på 4,7 % i restløbetiden på 6 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Lånet og renteswappen er indgået med samme modpart

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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. 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 med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.