



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
C/O JØRGEN CHRISTENSEN, SKOVDUEVEJ 2, 2970 HØRSBOLM

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. maj 2022

Jørgen Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS c/o Jørgen Christensen, Skovduevej 2 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 26 98 77 84 Stiftet: 1. januar 2004 Kommune: Hørsholm Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Jørgen Eglstrup Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	Legalink Danmark Esplanaden 7, 3.tv. 1263 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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. maj 2022

Direktion:

Jørgen 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 2020 - 30. september 2021 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabet har realiseret et overskud på 1.705 tkr. mod et underskud på 265 tkr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket af en gevinst ved salg af en ejendom i maj 2021 med 1.710 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	2	2.908.297	1.409.744
Personaleomkostninger.....	3	-2.083	-1.005.839
Afskrivninger.....		-398.318	-418.101
DRIFTSRESULTAT		2.507.896	-14.196
Finansielle indtægter.....		180.155	209.334
Finansielle omkostninger.....	4	-553.556	-592.015
RESULTAT FØR SKAT		2.134.495	-396.877
Skat af årets resultat.....	5	-429.037	132.140
ÅRETS RESULTAT		1.705.458	-264.737
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.705.458	-264.737
I ALT		1.705.458	-264.737

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		11.982.986	15.505.310
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		27.576	38.340
Materielle anlægsaktiver.....	6	12.010.562	15.543.650
ANLÆGSAKTIVER.....		12.010.562	15.543.650
Tilgodehavender fra salg.....		186.727	44.096
Tilgodehavende selskabsskat.....		50.050	25.000
Periodeafgrænsningsposter.....		21.000	0
Tilgodehavender.....		257.777	69.096
Likvider.....		95.831	42.421
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		353.608	111.517
AKTIVER.....		12.364.170	15.655.167
PASSIVER			
Anpartskapital.....		400.000	400.000
Overført overskud.....		3.099.213	1.393.755
EGENKAPITAL.....		3.499.213	1.793.755
Hensættelse til udskudt skat.....		67.708	1.715
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		67.708	1.715
Obligationslån.....		6.347.971	8.437.528
Selskabsskat.....		354.979	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	6.702.950	8.437.528
Prioritetsgæld.....		346.000	434.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.250	27.250
Gæld til associerede selskaber.....		136.877	2.645.621
Selskabsskat.....		12.000	0
Anden gæld.....		1.572.172	2.313.238
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.060
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.094.299	5.422.169
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.797.249	13.859.697
PASSIVER.....		12.364.170	15.655.167
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	400.000	1.393.755	1.793.755
Forslag til resultatdisponering.....		1.705.458	1.705.458
Egenkapital 30. september 2021.....	400.000	3.099.213	3.499.213

NOTER

			Note
Andre driftsindtægter			1
Særlige poster			2
Selskabet har solgt en ejendom 1. maj 2021 med en avance på 1.710 tkr. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen.			
Personaleomkostninger			3
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	0	994.666	
Pensioner.....	0	5.702	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.083	5.471	
	2.083	1.005.839	
Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.			
Finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	133.006	152.667	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	420.550	439.348	
	553.556	592.015	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	363.044	0	
Regulering af udskudt skat.....	65.993	-132.140	
	429.037	-132.140	
Materielle anlægsaktiver			6
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2020.....	16.988.123	53.820	
Afgang.....	-3.271.996	0	
Kostpris 30. september 2021.....	13.716.127	53.820	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	1.482.813	15.480	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-134.588	0	
Årets afskrivninger.....	384.916	10.764	
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....	1.733.141	26.244	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....	11.982.986	27.576	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt	
Obligationslån.....	6.693.971	346.000	5.014.000	8.871.528	
Selskabsskat.....	366.979	12.000	0	0	
	7.060.950	358.000	5.014.000	8.871.528	

Eventualposter mv. **8**
Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **9**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.694 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 11.983 tkr.

Afledte finansielle instrumenter
Under gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 371 tkr. Renteswappen blev indgået til sikring af fast rente af selskabets variabelt forrentede lån. Renteswappens hovedstol udgjorde 3,35 mio kr. og sikrede en fast rente på 4,7 %. Rente swappens restløbetid er 5 år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS for 2020/21 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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, 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, produktionsanlæg og maskiner 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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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.

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der normalt svarer 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 henføres til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, i det omfang betingelserne herfor er opfyldt. Værdireguleringerne indregnes i en dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring indtil den sikrede transaktion realiseres eller sikringsforholdet ophører eller nedjusteres. Ved realisation indregnes den akkumulerede værdi af sikringsinstrumentet sammen med den sikrede transaktion i resultatopgørelsen, medmindre sikringstransaktionen resulterer i indregning af et ikke-finansielt aktiv eller en ikke-finansiell forpligtelse. I så fald overføres beløbet fra egenkapitalen til kostprisen eller den regnskabsmæssige værdi på dette aktiv eller forpligtelse.

Såfremt et sikringsforhold helt eller delvist ikke længere er effektivt, overføres den akkumulerede værdi i egenkapitalen helt eller forholdsmæssigt til de finansielle poster i resultatopgørelsen. Her indregnes også ændringer i dagsværdien på afledte finansielle instrumenter, som selskabet skulle vælge ikke at henføre til regnskabsmæssig sikring. Der indregnes skat af bevægelser på sikringsreserven, som overføres til skat i resultatopgørelsen i takt med at reserven opløses.