



**B a a g ø e | S c h o u**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

## **J.P. Ejendomme ApS**

Nyholms Alle 29  
2610 Rødovre  
CVR-nr. 28 50 26 80

Årsrapport for 2021  
(17. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022

Per Ekdahl Welcher  
dirigent



## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** J.P. Ejendomme ApS  
Nyholms Alle 29  
2610 Rødovre

**CVR-nr.:** 28 50 26 80

**Stiftet:** 4. marts 2005

**Hjemsted:** Rødovre

**Regnskabsår:** 1. januar 2021 - 31. december 2021

**Direktion** Per Ekdahl Welcher



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for J.P. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 4. maj 2022

I direktionen:

Per Ekdahl Welcher



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i J.P. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.P. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

København, den 4. maj 2022

**Baagøe Schou**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48

Nikolaj Kure Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 35 405



## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 720.260.

Egenkapitalen udgør kr. 1.998.282.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for J.P. Ejendomme ApS for 1. januar 2021 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### **Generelt om indregning og måling**

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

### **Dagsværdi**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdi, 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration,

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### **Investeringsejendomme**

Ejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.





## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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



## Resultatopgørelse

	Note	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE .....		475.898	270.012
Afskrivninger .....		0	0
Værdiregulering ejendomme.....		<u>560.000</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		1.035.898	270.012
Finansielle omkostninger .....		<u>-112.081</u>	<u>-120.966</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		923.817	149.046
Skat af årets resultat .....		<u>-203.557</u>	<u>63.704</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>720.260</u></u>	<u><u>212.750</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>720.260</u>	<u>212.750</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>720.260</u></u>	<u><u>212.750</u></u>



## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-21	31/12-20
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Grunde og bygninger .....	3	5.600.000	5.040.000
Driftsmateriel og inventar .....		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>5.600.000</u>	<u>5.040.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>5.600.000</u>	<u>5.040.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....		39.125	111.950
Andre tilgodehavender .....		159.804	0
Udskudt skatteaktiv .....		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>198.929</u>	<u>111.950</u>
Likvide beholdninger .....		<u>25.404</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>224.333</u>	<u>111.950</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>5.824.333</u></u>	<u><u>5.151.950</u></u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-21	31/12-20
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.873.282	1.153.022
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT .....		<u>1.998.282</u>	<u>1.278.022</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat .....		<u>638.571</u>	<u>435.014</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		<u>638.571</u>	<u>435.014</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	4	1.508.495	1.704.568
Gæld til pengeinstitutter .....	4	<u>1.132.500</u>	<u>1.258.990</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>2.640.995</u>	<u>2.963.558</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	4	290.000	256.000
Gæld til kreditinstitutter .....		0	12.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		13.900	26.500
Selskabsskat .....		0	0
Anden gæld .....		<u>242.585</u>	<u>180.439</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>546.485</u>	<u>475.356</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>3.187.480</u>	<u>3.438.914</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>5.824.333</u>	<u>5.151.950</u>
Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling ....	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv. ....	Ingen		
Personaleforhold .....	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5		



## Noter

### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Det uforudsigelige finans- og ejendomsmarked medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Det i årsrapporten anvendte afkastkrav på 7,87% ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 31/12 2021 andrager kr. 5.600.000. Dagsværdien fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

	Værdi af ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
Afkastkrav		
8,00%	5.510	1.928
7,87%	5.600	1.998
7,75%	5.687	2.066

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger og forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.



## Noter

<b>2 Personaleforhold</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>		
Gennemsnitligt antal ansatte .....	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>3 Dagsværdioplysninger</b>	<b>Urealiserede værdi- reguleringer i resultat- opgørelsen</b>	<b>Dagsværdi ultimo</b>		
Investeringsejendomme .....	560.000	5.600.000		
<b>4 Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>31/12-21 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	1.716.495	208.000	1.508.495	676.495
Gæld til pengeinstitutter .....	<u>1.214.500</u>	<u>82.000</u>	<u>1.132.500</u>	<u>804.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>2.930.995</u>	<u>290.000</u>	<u>2.640.995</u>	<u>1.480.995</u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, nominelt beløb t.kr. 7.056, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør t.kr. 2.930, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.600.