

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

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

Ekstern årsrapport for 2019  
(15. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2020

dirigent

## Selskabsoplysninger

Telefon: 36 70 07 12

CVR-nr.: 28502680

Hjemsted: Rødovre

Stiftet: 4. marts 2005

Regnskabsår: 2019

### **Direktion**

Per Ekdahl Welcher

### **Revision**

Augusta A/S

Henningsens Alle 8, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 36 44 53 86

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for J.P. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 24. april 2020

I direktionen:

Per Ekdahl Welcher

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i J.P. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.P. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. april 2020

Augusta A/S

CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE35405

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet 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. 231.142.

Egenkapitalen udgør kr. 1.065.272.

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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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

### BALANCE

#### Investeringsjendomme

Ejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme". 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 ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

#### Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden. Udskudt skat indregnes altid til netto-realizationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 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 amortiseret kostpris.

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

Prioritetsgæld er således 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser der omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019	2018
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		435.959	471.642
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		<u>0</u>	<u>670.000</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		435.959	1.141.642
Øvrige finansielle omkostninger .....		<u>-169.463</u>	<u>-183.935</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		266.496	957.707
Skat af årets resultat .....	2	<u>-35.354</u>	<u>-99.308</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>231.142</u></u>	<u><u>858.399</u></u>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>			
Overført resultat .....		231.142	858.399
Udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b> .....		<u><u>231.142</u></u>	<u><u>858.399</u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-19</b>	<b>31/12-18</b>
Grunde og bygninger .....		<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....		<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....		142.700	145.794
Andre tilgodehavender .....		<u>62</u>	<u>50</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....		<u>142.762</u>	<u>145.844</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<u>27.672</u>	<u>476</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....		<u>170.434</u>	<u>146.320</u>
<b>AKTIVER</b> .....		<u><u>5.210.434</u></u>	<u><u>5.186.320</u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

<b>PASSIVER</b>		<b>Note</b>	<b>31/12-19</b>	<b>31/12-18</b>
Anpartskapital .....			125.000	125.000
Overført resultat .....			940.272	709.130
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....			<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3</b>		<u><b>1.065.272</b></u>	<u><b>834.130</b></u>
Udskudt skat .....			<u>498.718</u>	<u>463.364</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>			<u><b>498.718</b></u>	<u><b>463.364</b></u>
Prioritetsgæld .....	4		1.917.639	2.127.113
Pengeinstitutter .....	4		<u>1.337.804</u>	<u>1.378.213</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>			<u><b>3.255.443</b></u>	<u><b>3.505.326</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	4		249.000	242.000
Anden gæld .....			<u>142.001</u>	<u>141.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>			<u><b>391.001</b></u>	<u><b>383.500</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>			<u><b>3.646.444</b></u>	<u><b>3.888.826</b></u>
<b>PASSIVER .....</b>			<u><u><b>5.210.434</b></u></u>	<u><u><b>5.186.320</b></u></u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1			
Eventualforpligtelser .....	Ingen			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5			

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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 8,75% ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 31/12 2019 andrager kr. 5.040.000. 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		
8,50%	4.860	925
8,75%	5.040	1.065
9,00%	5.130	1.135

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 Skat af årets resultat</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Årets regulering af udskudt skat .....	<u>35.354</u>	<u>99.308</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>35.354</u></u>	<u><u>99.308</u></u>

<b>3 Egenkapital</b>	<b>1/1-19</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-19</b>
Anpartskapital .....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat .....	709.130	-	231.142	940.272
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u><u>834.130</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>231.142</u></u>	<u><u>1.065.272</u></u>

<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-19 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	2.133.639	216.000	1.917.639	1.053.639
Pengeinstitutter .....	<u>1.370.804</u>	<u>33.000</u>	<u>1.337.804</u>	<u>1.200.804</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u><u>3.504.443</u></u>	<u><u>249.000</u></u>	<u><u>3.255.443</u></u>	<u><u>2.254.443</u></u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter og pengeinstitut er der pant for kr. 3.504.443 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 5.040.000.