
Ejendomsjuristerne ApS

Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 29 68 99 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/2 2022

Svend-Erik Hjortskov
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsjuristerne ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. februar 2022

Direktion

Svend-Erik Hjortskov
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsjuristerne ApS

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

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

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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hillerød, den 14. februar 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsjuristerne ApS Hellerupvej 31 st. 2900 Hellerup CVR-nr.: 29 68 99 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Tilknyttet virksomhed	Hellerup Finanshus ApS, Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup, ejerandel 100 %
Direktion	Svend-Erik Hjortskov
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Nykredit Bank - Lyngby afdeling Nørgaardsvej 2 2800 Kongens Lyngby

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		732.629	650.868
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	491.250
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		732.629	1.142.118
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed		212.830	817.190
Finansielle indtægter	3	4.419	7.647
Finansielle omkostninger		-17.369	-10.701
Resultat før skat		932.509	1.956.254
Skat af årets resultat	4	-159.588	-241.660
Årets resultat		772.921	1.714.594

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	212.830	817.190
Overført resultat	445.691	784.404
	772.921	1.714.594

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		2.300.000	2.300.000
Materielle anlægsaktiver		2.300.000	2.300.000
Kapitalandele i dattervirksomhed		4.383.685	4.124.828
Finansielle anlægsaktiver		4.383.685	4.124.828
Anlægsaktiver		6.683.685	6.424.828
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		746.004	1.092.362
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		248.998	89.946
Periodeafgrænsningsposter		25.000	0
Tilgodehavender		1.020.002	1.182.308
Likvide beholdninger		1.601.438	726.851
Omsætningsaktiver		2.621.440	1.909.159
Aktiver		9.305.125	8.333.987

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.761.747	3.502.890
Overført resultat		3.770.571	3.324.880
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		7.771.718	7.065.770
Hensættelse til udskudt skat		69.000	69.000
Hensatte forpligtelser		69.000	69.000
Gæld til realkreditinstitutter		538.967	560.904
Langfristede gældsforpligtelser	5	538.967	560.904
Gæld til realkreditinstitutter	5	21.937	22.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.600	30.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68	1.578
Selskabsskat		149.588	133.660
Deposita		24.000	24.000
Anden gæld		699.247	426.445
Kortfristede gældsforpligtelser		925.440	638.313
Gældsforpligtelser		1.464.407	1.199.217
Passiver		9.305.125	8.333.987
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	3.502.890	3.324.880	113.000	7.065.770
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	258.857	445.691	114.400	818.948
Egenkapital 31. december	125.000	3.761.747	3.770.571	114.400	7.771.718

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsjuristerne ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i køb og salg af fast ejendom, rådgivning om samme, samt hermed beslægtet virksomhed.

	2021 DKK	2020 DKK
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.419	7.647
	4.419	7.647
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	159.588	143.660
Årets udskudte skat	0	98.000
	159.588	241.660
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	452.045	473.642
	452.045	473.642

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>

Selskabet har stillet kaution for gæld til realkreditinstitut i ejendom.

De sambeskattede selskaber Ejendomsjuristerne ApS og Hellerup Finanshus ApS hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsjuristerne ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejet dansk dattervirksomhed. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomhed" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.