

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# Ejendomsselskabet Jydeholmen ApS

Jydeholmen 6, 2720 Vanløse

CVR-nr. 30 35 19 08

## Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 1/2 2023.

---

Dirigent

Hans Jacob la Cour Bentzon

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet Jydeholmen 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 resultat.

Vanløse, den 1. februar 2023

**Direktion**

Jacob Bentzon

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jydeholmen ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jydeholmen ApS for regnskabsåret 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 1. februar 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er ændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at selskabets grunde og bygninger i år og fremover indregnes til dagsværdi, mod tidligere til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger.

Den nye regnskabspraksis vil give et mere retvisende billede.

Ændringen har medført følgende indvirkning i forhold til hvis den gamle regnskabspraksis havde været anvendt:

	Efter tilpasning kr.	Før tilpasning kr.
Resultat før skat	468.861	416.541
Skat af årets resultat	-103.149	-91.639
Årets resultat	365.712	324.902
Grunde og bygninger	21.000.000	4.627.680
Egenkapital	13.667.255	896.845

Ændringen har ikke haft betydning for årets skat, men alene for den udskudte skat.

Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen, og sammenligningstallene er tilpasset den nye praksis.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet ejendomsomkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og medregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets regulering af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

#### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 5 år - 10 år til en scrapværdi på kr. 0.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

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

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	271.624	328.559
2	Dagsværdiregulering af ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		271.624	328.559
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	271.624	328.559
	Finansielle indtægter	359.914	180.723
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.844
	Finansielle omkostninger	-108.144	-129.375
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>-54.533</u>	<u>-52.405</u>
	<b>Resultat før skat</b>	468.861	330.346
3	Beregnet selskabsskat	<u>-103.149</u>	<u>-61.165</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>365.712</u></u>	<u><u>269.181</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	365.712	269.181
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>365.712</u></u>	<u><u>269.181</u></u>



## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	125.000
	Overført til næste år	13.542.255
	Afsat udbytte	<u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.667.255</u>
3	Udskudt skat	<u>3.751.348</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.751.348</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.844.622</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0
	Bankgæld	44.703
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.440.762
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	90.530
	Anden gæld	<u>2.068.603</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.644.598</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.644.598</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>21.063.201</u>
5	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	<u>21.098.881</u>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022		5.464.800
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>		<u>5.464.800</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2022		15.535.200
Opskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>15.535.200</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>		<u>21.000.000</u>
Ejendommene er optaget til kendt vurdering ved efterfølgende overdragelse.		
	2022	2021
	kr.	kr.
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	90.530	71.111
Udskudt skat, regulering	<u>12.619</u>	<u>-9.946</u>
	<u>103.149</u>	<u>61.165</u>
Det samlede udskudte skat andrager	<u>3.751.348</u>	<u>3.738.729</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>

## **5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 910 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Jydeholmen 6. Selskabet har endvidere deponeret skadeløshedsbrev på i alt t.kr. 700 i ejendommen Jydeholmen 4.

### Eventualforpligtelser:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Jacob Bentzon Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig andre forpligtelser end de i årsrapporten anførte.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Hans Jacob la Cour Bentzon

Direktør

Serienummer: adf80323-a497-4e6d-87eb-9eb2380c813c

IP: 185.116.xxx.xxx

2023-02-20 11:29:44 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-02-20 12:03:15 UTC



## Hans Jacob la Cour Bentzon

Dirigent

Serienummer: adf80323-a497-4e6d-87eb-9eb2380c813c

IP: 185.116.xxx.xxx

2023-02-20 12:05:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: C330F-18NP6-4DBQE-P048Z-YTLK0-1U4FT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>