

## **Jyllinge Ejendomsselskab ApS**

**Baunegårdsvej 40  
4040 Jyllinge**

**CVR-nr. 30 51 28 20**

**Årsrapport for 2022  
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2023

---

Heidi Meyer Karlsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Jyllinge Ejendomselskab 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyllinge, den 31. maj 2023

### **Direktion**

Heidi Meyer Karlsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Jyllinge Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Jyllinge Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 31. maj 2023

Aries Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29384

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jyllinge Ejendomsselskab ApS  
Baunegårdsvej 40  
4040 Jyllinge

CVR-nr.: 30 51 28 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 30. juni 2007

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Heidi Meyer Karlsen

### Revisor

Aries Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Produktionsvej 8  
2600 Glostrup

### Pengeinstitut

Spar Bank Nord

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje ejendomme og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 69.961, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 379.269.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jyllinge Ejendomsselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

#### ***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.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontrolleringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

De anvendte skøn er baseret på 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 til netto-realiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>183.929</b>	<b>224.341</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>183.929</b>	<b>224.341</b>
Finansielle indtægter		15.400	95.919
Finansielle omkostninger	1	<u>-109.260</u>	<u>-82.735</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>90.069</b>	<b>237.525</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-20.108</u>	<u>-52.407</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>69.961</u></b>	<b><u>185.118</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>69.961</u>	<u>185.118</u>
		<b><u>69.961</u></b>	<b><u>185.118</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.800.000</b></u>	<u><b>1.800.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.800.000</b></u>	<u><b>1.800.000</b></u>
Værdipapirer		<u>142.520</u>	<u>193.244</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>142.520</b></u>	<u><b>193.244</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>223.986</b></u>	<u><b>226.231</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>366.506</b></u>	<u><b>419.475</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.166.506</b></u></u>	<u><u><b>2.219.475</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>254.269</u>	<u>184.308</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>379.269</u></b>	<b><u>309.308</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>79.432</u>	<u>79.432</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>79.432</u></b>	<b><u>79.432</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.431.574</u>	<u>1.530.698</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.431.574</u></b>	<b><u>1.530.698</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	98.000	96.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.125	8.000
Gæld til kapitalinteresser		2.813	0
Selskabsskat		0	20.966
Skyldigt sambeskatningsbidrag		16.720	30.936
Anden gæld		26.573	29.135
Huslejedeposita		<u>115.000</u>	<u>115.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>276.231</u></b>	<b><u>300.037</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.707.805</u></b>	<b><u>1.830.735</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.166.506</u></b>	<b><u>2.219.475</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	184.308	309.308
Årets resultat	0	69.961	69.961
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>254.269</b>	<b>379.269</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>109.260</u>	<u>82.735</u>
	<b><u>109.260</u></b>	<b><u>82.735</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	20.108	52.426
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-19</u>
	<b><u>20.108</u></b>	<b><u>52.407</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>1.800.000</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>1.800.000</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>1.800.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>1.800.000</u></b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.094.000	1.191.000
Mellem 1 og 5 år	<u>337.574</u>	<u>339.698</u>
Langfristet del	1.431.574	1.530.698
Inden for et år	<u>98.000</u>	<u>96.000</u>
	<b><u>1.529.574</u></b>	<b><u>1.626.698</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.		

## **Noter**

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**