

## **Jyllinge Ejendomsselskab ApS**

**Baunegårdsvej 40  
4040 Jyllinge**

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

**Årsrapport for 2020/21  
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. maj 2022

---

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. oktober 2020 - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 for Jyllinge Ejendomsselskab 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021.

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 10. maj 2022

### **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. oktober 2020 - 31. december 2021 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 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 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 10. maj 2022

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. oktober 2020 - 31. december 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 185.118, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 309.308.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jyllinge Ejendomsselskab ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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 hjælpematerialer 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2021 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. oktober 2020 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>224.341</b>	<b>144.859</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-200.000
Finansielle indtægter		95.919	7.989
Finansielle omkostninger	1	-82.735	-68.737
<b>Resultat før skat</b>		<b>237.525</b>	<b>-115.889</b>
Skat af årets resultat	2	-52.407	25.345
<b>Årets resultat</b>		<b>185.118</b>	<b>-90.544</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		185.118	-90.544
		<b>185.118</b>	<b>-90.544</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.800.000</u></b>	<b><u>1.800.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.800.000</u></b>	<b><u>1.800.000</u></b>
Værdipapirer		<u>193.244</u>	<u>99.705</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>193.244</u></b>	<b><u>99.705</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>226.231</u></b>	<b><u>247.409</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>419.475</u></b>	<b><u>347.114</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.219.475</u></u></b>	<b><u><u>2.147.114</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		184.308	-810
<b>Egenkapital</b>		<b><u>309.308</u></b>	<b><u>124.190</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		79.432	79.432
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>79.432</u></b>	<b><u>79.432</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.530.698	1.651.661
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.530.698</u></b>	<b><u>1.651.661</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	96.000	94.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	16.500
Selskabsskat		20.442	19.937
Skyldigt sambeskatningsbidrag		31.460	0
Anden gæld		29.135	46.394
Huslejedeposita		115.000	115.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>300.037</u></b>	<b><u>291.831</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.830.735</u></b>	<b><u>1.943.492</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.219.475</u></b>	<b><u>2.147.114</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	-810	124.190
Årets resultat	0	185.118	185.118
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>184.308</b>	<b>309.308</b>

## Noter

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>82.735</u>	<u>68.737</u>
	<b><u>82.735</u></b>	<b><u>68.737</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	52.426	18.568
Årets udskudte skat	0	-44.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-19</u>	<u>87</u>
	<b><u>52.407</u></b>	<b><u>-25.345</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020		<u>3.000.180</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>3.000.180</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020		<u>-1.200.180</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>-1.200.180</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b><u>1.800.000</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.191.000	1.287.000
Mellem 1 og 5 år	<u>339.698</u>	<u>364.661</u>
Langfristet del	1.530.698	1.651.661
Inden for et år	<u>96.000</u>	<u>94.000</u>
	<b><u><u>1.626.698</u></u></b>	<b><u><u>1.745.661</u></u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.