

# JOFREMA Ejendomme ApS

**Bastionen 12  
4100 Ringsted**

**CVR-nr. 30 59 83 18**

**Årsrapport for 2021  
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. juni 2022

---

Johnny Kristiansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

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

Ringsted, den 20. juni 2022

### **Direktion**

Johnny Kristiansen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JOFREMA Ejendomme ApS  
Bastionen 12  
4100 Ringsted

CVR-nr.: 30 59 83 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 30. maj 2007

Hjemsted: Ringsted

### Direktion

Johnny Kristiansen, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål består i ejendomsudlejning.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 410.983, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 150.975.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JOFREMA Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## 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.

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

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 netrealisationsværdi.

### 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>228.288</b>	<b>271.308</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-24.000</u>	<u>-16.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>204.288</b>	<b>255.308</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-9.867	-65.457
Andre driftsomkostninger		<u>-528.497</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-334.076</b>	<b>189.851</b>
Finansielle indtægter	2	6.232	400
Finansielle omkostninger		<u>-44.242</u>	<u>-47.796</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-372.086</b>	<b>142.455</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-38.897</u>	<u>13.958</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-410.983</u></b>	<b><u>156.413</u></b>
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		<u>-410.983</u>	<u>56.413</u>
		<b><u>-410.983</u></b>	<b><u>156.413</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	2.255.297
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>64.133</u>	<u>62.053</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>64.133</b></u>	<u><b>2.317.350</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>64.133</b></u>	<u><b>2.317.350</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.125	31.658
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		186.408	74.525
Andre tilgodehavender		1.725	18.566
Udskudt skatteaktiv		0	13.958
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.960</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>243.218</b></u>	<u><b>138.707</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.976</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>255.194</b></u>	<u><b>138.707</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>319.327</b></u></u>	<u><u><b>2.456.057</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		100.975	511.958
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>150.975</u></b>	<b><u>661.958</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.883	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.883</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.095.247
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	29.360
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.124.607</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	87.077
Banker		99.915	482.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.630	10.525
Skyldigt sambeskatningsbidrag		23.056	0
Anden gæld		31.868	89.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>166.469</u></b>	<b><u>669.492</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>166.469</u></b>	<b><u>1.794.099</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>319.327</u></b>	<b><u>2.456.057</u></b>
Eventualforpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	511.958	100.000	661.958
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-410.983	0	-410.983
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>100.975</b>	<b>0</b>	<b>150.975</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>24.000</u>	<u>16.000</u>
	<b><u>24.000</u></b>	<b><u>16.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.300	400
Andre finansielle indtægter	<u>1.932</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.232</u></b>	<b><u>400</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.056	0
Årets udskudte skat	<u>15.841</u>	<u>-13.958</u>
	<b><u>38.897</u></b>	<b><u>-13.958</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	3.019.400	71.600
Tilgang i årets løb	0	74.000
Afgang i årets løb	-3.019.400	-71.600
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>74.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	764.103	9.547
Årets afskrivninger	0	9.867
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-764.103	-9.547
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>9.867</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>64.133</u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JOFREMA ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.v.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johnny Kristiansen

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-801499435887

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 21:54:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Johnny Kristiansen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-801499435887

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2022 kl.: 08:02:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a13b53nSXhN24786881

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).