

# J & G Ejendomsselskab ApS

Præstevænget 11, 3400 Hillerød

CVR-nr. 37 18 25 83

## Årsrapport

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2020.

---

**Joald Grüning**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for J & G Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 24. november 2020

### Direktion

Erik Lyng Johannesen

Joald Grüning

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i J & G Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J & G Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 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.

København, den 24. november 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Juul Thomsen

statsautoriseret revisor  
mne33734

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	J & G Ejendomsselskab ApS Præstevænget 11 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 37 18 25 83
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Erik Lyng Johannesen Joald Grüning
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 121.270 kr. mod 176.885 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -21.752 kr. mod 49.929 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventet.

Selskabet har i regnskabsåret ydet lejenedslag for ca. 100 t.kr. som naturligt påvirker årets resultat negativt.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>121.270</b>	<b>176.885</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-82.056	-67.738
<b>Driftsresultat</b>	<b>39.214</b>	<b>109.147</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-60.966	-59.218
<b>Resultat før skat</b>	<b>-21.752</b>	<b>49.929</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-21.752</b>	<b>49.929</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	49.929
Disponeret fra overført resultat	-21.752	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-21.752</b>	<b>49.929</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	3.318.328	3.187.452
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.318.328</u>	<u>3.187.452</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.318.328</u></b>	<b><u>3.187.452</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	109	109
Periodeafgrænsningsposter	0	11.774
Tilgodehavender i alt	<u>109</u>	<u>11.883</u>
Likvide beholdninger	<u>34.471</u>	<u>33.841</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>34.580</u></b>	<b><u>45.724</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.352.908</u></b>	<b><u>3.233.176</u></b>



## Balance 30. september

Passiver	2020	2019
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overført resultat	83.413	105.165
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>133.413</b>	<b>155.165</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.433.439	1.536.041
Deposita	83.692	82.647
Gæld til associerede virksomheder	1.548.342	1.311.030
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.065.473	2.929.718
Kortfristet del af langfristet gæld	102.602	102.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	26.420	20.662
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	154.022	148.293
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.219.495</b>	<b>3.078.011</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.352.908</b>	<b>3.233.176</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	105.165	155.165
Årets overførte overskud eller underskud	0	-21.752	-21.752
	<b>50.000</b>	<b>83.413</b>	<b>133.413</b>

## Noter

---

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	3.430.180	3.430.180
Tilgang i årets løb	<u>212.932</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b><u>3.643.112</u></b>	<b><u>3.430.180</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	-242.728	-174.990
Årets afskrivninger	<u>-82.056</u>	<u>-67.738</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020</b>	<b><u>-324.784</u></b>	<b><u>-242.728</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>3.318.328</u></b>	<b><u>3.187.452</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2019	105.165	55.236
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-21.752</u>	<u>49.929</u>
	<b><u>83.413</u></b>	<b><u>105.165</u></b>

## Noter

---

	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.536.041	1.638.672
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-102.602</u>	<u>-102.631</u>
	<b><u>1.433.439</u></b>	<b><u>1.536.041</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.023.203</u>	<u>1.125.749</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.536 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 3.318 t.kr. Der er tinglyst øvrige pantebreve i grunde og bygninger for 41 t.kr., der er til sikkerhed for gæld til ejerforening.

### 6. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2020.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J & G Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, fællesudgifter mv.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og bygningsbestanddele	10-50 år	0-50 %

### Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.