Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

JUDITHSVEJ 21 APS

JÆGERSBORG ALLE 6, 2920 CHARLOTTENLUND

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. juni 2023

_____

Lasse Søndergaard Pedersen

CVR-NR. 38 15 22 54

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Judithsvej 21 ApS Jægersborg Alle 6 2920 Charlottenlund	
	CVR-nr.:	38 15 22 54
	Stiftet:	19. oktober 2016
	Kommune:	Gentofte
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Lasse Søndergaard Pedersen Nicolai Martin Seebach	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V	
Pengeinstitut	Sydbank Klosterplads 2 5700 Svendborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Judithsvej 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. juni 2023

Direktion:

Lasse Søndergaard Pedersen	Nicolai Martin Seebach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Judithsvej 21 ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Judithsvej 21 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklærings-standard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 bevis 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 overens-stemmelse 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 års-regnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 2. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -10.150.846 mod DKK 4.640.272 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen udviser en egenkapital på DKK 10.760.053.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Selskabets ejere er i en proces omkring salg af selskabet. Endelig aftale forventes underskrevet i Q2 2023.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**852.239**	**1.549.648**
Personaleomkostninger	1	0	-1.966
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-13.500.000	4.757.007
DRIFTSRESULTAT		**-12.647.761**	**6.304.689**
Andre finansielle indtægter	2	158.187	133.265
Andre finansielle omkostninger	3	-524.331	-567.850
RESULTAT FØR SKAT		**-13.013.905**	**5.870.104**
Skat af årets resultat	4	2.863.059	-1.229.832
ÅRETS RESULTAT		**-10.150.846**	**4.640.272**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.629.615	0
Overført resultat	-14.780.461	4.640.272
I ALT	**-10.150.846**	**4.640.272**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		42.500.000	56.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	**42.500.000**	**56.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**42.500.000**	**56.000.000**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.629.615	5.252.414
Andre tilgodehavender		0	59.520
Tilgodehavender		**4.629.615**	**5.311.934**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**4.629.615**	**5.311.934**
AKTIVER		**47.129.615**	**61.311.934**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.080.438	20.860.899
Forslag til udbytte		4.629.615	0
EGENKAPITAL		**10.760.053**	**20.910.899**
Hensættelse til udskudt skat		2.981.299	5.951.300
HENSATTE FORPLIGTELSER		**2.981.299**	**5.951.300**
Gæld til realkreditinstitutter		32.235.672	32.502.517
Langfristede gældsforpligtelser	6	**32.235.672**	**32.502.517**
Gæld til pengeinstitutter		451.031	329.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.394	74.158
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	992.250
Selskabsskat		106.941	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	33.968
Anden gæld		466.225	516.848
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.152.591**	**1.947.218**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**33.388.263**	**34.449.735**
PASSIVER		**47.129.615**	**61.311.934**

Eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	20.860.899	0	20.910.899
Forslag til resultatdisponering.....		-14.780.461	4.629.615	-10.150.846
Egenkapital 31. december 2022.....	**50.000**	**6.080.438**	**4.629.615**	**10.760.053**

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Andre personaleomkostninger	0	1.966	
	0	**1.966**	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	158.187	133.265	
	158.187	**133.265**	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt	524.331	567.850	
	524.331	**567.850**	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	106.941	33.968	
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-15.888	
Regulering af udskudt skat	-2.970.000	1.211.752	
	-2.863.059	**1.229.832**	

Materielle anlægsaktiver 5

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	31.184.875
Korrektion	-2.236.239
Kostpris 31. december 2022	**28.948.636**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022	24.815.125
Korrektion	2.236.239
Årets værdireguleringer	-13.500.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022	**13.551.364**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**42.500.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Judithsvej 21
Dagsværdi 31. december 2022	42.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-13.500.000

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat) 5

Selskabet ejer grunden Judithsvej 21, 2900 Hellerup, som er udstykket fra Rebekkavej 5, 2900 Hellerup. Ejendommen er opført i 2018 og 2019. Ejendommen stod færdig primo 2021.

Dagsværdien er pr. 31. december 2022 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 1.487 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,50 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme i Hellerup.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 39.650 t.DKK og 45.750 t.DKK

Langfristede gældsforpligtelser 6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	32.490.960	255.288	31.214.520	32.745.470
	32.490.960	**255.288**	**31.214.520**	**32.745.470**

Eventualposter mv. 7

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S & S Ejendomsinvest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8
Selskabet har indgået realkreditpantebrev på ejendommen for 32.491 tkr. til brug for sikkerhedsstillelse til kreditinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Judithsvej 21 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.