
Johansen & Kubel Ejendomme ApS

Tove Ditlevsens Vej 41, 4700 Næstved

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 39 31 21 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/4 2022

Niels Henrik Johansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Johansen & Kubel Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 27. april 2022

Direktion

Niels Henrik Johansen
direktør

Bestyrelse

Preben Majdahl Nielsen
formand

Jan-Erik Gaba

Heidi Kubel

Niels Henrik Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Johansen & Kubel Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Johansen & Kubel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 27. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

Johansen & Kubel Ejendomme ApS
Tove Ditlevsens Vej 41
4700 Næstved

CVR-nr.: 39 31 21 66
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Bestyrelse

Preben Majdahl Nielsen, formand
Jan-Erik Gaba
Heidi Kubel
Niels Henrik Johansen

Direktion

Niels Henrik Johansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.508.203 | 2.385.951 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | -514.961 | -510.800 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.993.242 | 1.875.151 |
| Finansielle indtægter | 3 | 0 | 567 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -680.178 | -1.178.439 |
| Resultat før skat | | 1.313.064 | 697.279 |
| Skat af årets resultat | 5 | -288.534 | -154.178 |
| Årets resultat | | 1.024.530 | 543.101 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|------------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 600.000 |
| Overført resultat | | 1.024.530 | -56.899 |
| | | 1.024.530 | 543.101 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 28.487.249 | 29.002.210 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 28.487.249 | 29.002.210 |
| Anlægsaktiver | | 28.487.249 | 29.002.210 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 4.930 |
| Tilgodehavender | | 0 | 4.930 |
| Likvide beholdninger | | 27.730 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 27.730 | 4.930 |
| Aktiver | | 28.514.979 | 29.007.140 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 5.820.816 | 4.796.286 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 600.000 |
| Egenkapital | | 5.920.816 | 5.496.286 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 438.000 | 330.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 438.000 | 330.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.808.196 | 12.450.876 |
| Kreditinstitutter | | 7.633.580 | 8.092.141 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 991.628 | 1.344.898 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 20.433.404 | 21.887.915 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 643.000 | 615.000 |
| Kreditinstitutter | 7 | 465.000 | 571.595 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 102.976 | 106.124 |
| Selskabsskat | | 180.534 | 178 |
| Anden gæld | | 331.249 | 42 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.722.759 | 1.292.939 |
| Gældsforpligtelser | | 22.156.163 | 23.180.854 |
| Passiver | | 28.514.979 | 29.007.140 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|--|------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 100.000 | 4.796.286 | 600.000 | 5.496.286 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -600.000 | -600.000 |
| Årets resultat | 0 | 1.024.530 | 0 | 1.024.530 |
| Egenkapital 31. december | 100.000 | 5.820.816 | 0 | 5.920.816 |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

| | <u>2021</u> DKK | <u>2020</u> DKK |
|--|-----------------------|-------------------------|
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 514.961 | 510.800 |
| | <u>514.961</u> | <u>510.800</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 0 | 567 |
| | <u>0</u> | <u>567</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 46.471 | 50.339 |
| Andre finansielle omkostninger | 633.707 | 1.128.100 |
| | <u>680.178</u> | <u>1.178.439</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 180.534 | 178 |
| Årets udskudte skat | 108.000 | 154.000 |
| | <u>288.534</u> | <u>154.178</u> |

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|--|--------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | <u>29.885.474</u> |
| Kostpris 31. december | <u>29.885.474</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 883.264 |
| Årets nedskrivninger | <u>514.961</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>1.398.225</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>28.487.249</u> |
| Afskrives over | <u>50 år</u> |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | <u>373.578</u> |

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 9.646.000 | 9.947.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.162.196 | 2.503.876 |
| Langfristet del | 11.808.196 | 12.450.876 |
| Inden for 1 år | 643.000 | 615.000 |
| | 12.451.196 | 13.065.876 |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 5.625.000 | 6.012.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.008.580 | 2.080.141 |
| Langfristet del | 7.633.580 | 8.092.141 |
| Inden for 1 år | 465.000 | 463.000 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 0 | 108.595 |
| Kortfristet del | 465.000 | 571.595 |
| | 8.098.580 | 8.663.736 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Mellem 1 og 5 år | 991.628 | 1.344.898 |
| Langfristet del | 991.628 | 1.344.898 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 991.628 | 1.344.898 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|-------------|-------------|
| 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 28.487.249 | 29.002.210 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 28.487.249 | 29.002.210 |

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for søsterselskabs kreditinstitutter.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Johansen & Kubel Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johansen & Kubel Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsdrift samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.