



Johani Ejendomsinvest ApS

Æginavej 6, København S

(CVR nr. 41 65 29 50)

Årsrapport for 2021

2. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. juni 2022

Som dirigent

Anders Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsens påtegning	2
Ledelsens beretning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Resultatopgørelse for 2021	5
Balance pr. 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	9

LEDELSENS PÅTEGNING

Ledelsen for Johani Ejendomsinvest ApS aflægger hermed årsrapport for 2021, der er selskabets 2. regnskabsår.

Den af mig udarbejdede årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2022

I direktionen

Anders Pedersen

LEDELSENS BERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter at købe-, sælge-, administrere- og udvikle fast ejendom og andet hermed beslægtet virksomhed have kapitalinteresser i andre selskaber, herunder besidde aktier/anpartar, drive finansiell virksomhed samt i øvrigt udøve enhver hermed beslægtet virksomhed samt udøve enhver aktivitet efter direktionens beslutning.

	7/9 - 31/12 2020	
	i t.kr.	
Selskabets hovedtal for året		
Resultat	-20.360	-51
Samlet aktivmasse	12.008.885	10.006
Egenkapital	469.053	-11

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Johani Ejendomsinvest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet 2021 for Johani Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af de oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendte regnskabsprincipper, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Jeg har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med gældende international standard om beslægtede opgaver, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 opstilling af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23. juni 2022

Revisionsfirmaet Tommy Jensen godkendt revisionsanpartsselskab (CVR.nr. 20082097)

Tommy Jensen
registreret revisor
mne2861

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Johani Ejendomsinvest ApS
Æginavej 6, København S

CVR.nr. 41 65 29 50
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
(første regnskabsår 7. september - 31. december 2020)

Hjemstedskommune: København

Direktion: Anders Pedersen

Legale ejere: Johani Holding ApS
100%

Reelle ejere: Anders Pedersen
100%

Revisor: Revisionsfirmaet Tommy Jensen
godkendt revisionsanpartsselskab
Prins Buris Vej 4, 2300 København S

Bank: Spar Bank Nord

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2021

Note	7/9 - 31/12 2020 i t.kr.	
BRUTTORESULTAT	77.908	-34
1 Personaleomkostninger	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	77.908	-34
Finansielle omkostninger	103.988	31
RESULTAT FØR SKAT	-26.080	-65
3 Skat af årets resultat	5.720	14
ÅRETS RESULTAT	-20.360	-51
Der disponeres således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-20.360	-51
	-20.360	-51

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Note	AKTIVER		31/12 2020 i t.kr.
	IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	0	0
	Investeringsejendomme	10.274.298	1.874
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	10.274.298	1.874
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.000.000	0
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	1.000.000	0
2	ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.274.298	1.874
3	Sambeskatningsbidrag	5.720	14
	Andre tilgodehavender	157	0
	TILGODEHAVENDER	5.877	14
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	728.710	8.118
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	734.587	8.132
	AKTIVER I ALT	12.008.885	10.006
	PASSIVER		
	SELSKABSKAPITAL	50.000	40
	Overført til næste år	419.053	-51
4	EGENKAPITAL I ALT	469.053	-11
3	HENSÆTTELSER	0	0
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	281.020	0
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	281.020	0
3	Selskabsskat	0	0
	Gæld til tilknyttet virksomhed	11.235.707	10.017
	Anden gæld	23.105	0
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	11.258.812	10.017
	PASSIVER I ALT	12.008.885	10.006

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2021

Note

	SELSKABS- KAPITAL	OVERFØRT NÆSTE ÅR
Egenkapital primo	40.000	-50.587
Kapitalforhøjelse	10.000	490.000
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>-20.360</u>
4 EGENKAPITAL ULTIMO	<u>50.000</u>	<u>419.053</u>

NOTER

1. PERSONALEOMKOSTNINGER

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget en ulønnet direktør.

2. INVESTERINGSEJENDOMME

Ejendomme

Anskaffelsessum pr. 1. januar 2021	1.873.950
Tilgang til kostpriser	10.274.298
Afgang til kostpriser	<u>-1.873.950</u>

SAMLET ANSKAFFELSESSUM PR. 31. DECEMBER 2021 10.274.298

BOGFØRT VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2021

10.274.298

Den kontante ejendomsværdi pr. 31. december 2021 andrager t.kr. 5.400

3. SKATTER

Der er i regnskabsperioden betalt kr. 650.000 i selskabsskat, via koncernens administrationsselskab.

Forventet aktuel skat af årets skattepligtige indkomst omkostningsføres i resultatopgørelsen sammen med regulering af udskudt skat, opstået ved tidsmæssige forskelle mellem årsregnskabet og skatteregnskabet værdier af anlægsaktiver.

4. EGENKAPITAL

Der er i regnskabsåret foretaget forhøjelse af egenkapitalen med i alt kr. 500.000.

ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra regnskabsklasse C.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætningen ved udlejning af beboelsesejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der er afholdt til administration, distribution og markedsføring.

Anlægsnoten er bibeholdt uændret i årsregnskabet.

Anskaffelser under kr. 30.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

SKATTER

Forventet aktuel skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen, sammen med regulering af udskudt skat på anlægsaktiver.

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved første indregning, til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, der danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme"

ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE

Andre værdipapirer og kapitalandele er måles til kostpris.

OMSÆTNINGSAKTIVER

TILGODEHAVENDER, LIKVIDER OG GÆLD

Tilgodehavender, likvider samt gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Pedersen

Direktør

Serienummer: 101ddc22-54d9-4960-bd52-e0d07b5a2098

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-06-24 07:43:59 UTC



Tommy Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Tommy Jensen Godkendt ...

Serienummer: CVR:20082097-RID:1075718571325

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-06-24 10:03:24 UTC



Anders Pedersen

Dirigent

Serienummer: 101ddc22-54d9-4960-bd52-e0d07b5a2098

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-06-25 07:58:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>