



Johani Ejendomsinvest ApS

Æginavej 6, København S

(CVR nr. 41 65 29 50)

Årsrapport for 2022

3. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 5. juni 2023

Som dirigent

Anders Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsens påtegning	2
Ledelsens beretning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Resultatopgørelse for 2022	5
Balance pr. 31. december 2022	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	9

LEDELSENS PÅTEGNING

Ledelsen for Johani Ejendomsinvest ApS aflægger hermed årsrapport for 2022, der er selskabets 3. 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 4. juni 2023

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.

		2021
		i t.kr.
Selskabets hovedtal for året		
Resultat	113.219	12
Samlet aktivmasse	18.876.760	12.009
Egenkapital	582.272	469

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 2022 for Johani Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 4. juni 2023

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 2022

Note		2021 i t.kr.
	BRUTTORESULTAT	339.406
		120
1	Personaleomkostninger	<u>0</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	339.406
		120
	Finansielle indtægter	168.381
2	Finansielle omkostninger	<u>362.603</u>
	RESULTAT FØR SKAT	145.183
		16
4	Skat af årets resultat	<u>-31.964</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>113.219</u>
		<u>12</u>
	Der disponeres således:	
	Udbytte	0
	Overført til næste år	<u>113.219</u>
		<u>113.219</u>
		<u>12</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Note	AKTIVER	
		31/12 2021 i t.kr.
	0	0
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
3 Investeringsejendomme	<u>16.408.373</u>	<u>10.274</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	16.408.373	10.274
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	1.000.000	1.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>17.408.373</u>	<u>11.274</u>
4 Sambeskatningsbidrag	0	5
Andre tilgodehavender	<u>368.381</u>	<u>1</u>
TILGODEHAVENDER	368.381	6
LIKVIDE BEHOLDNINGER	1.100.004	729
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.468.385</u>	<u>735</u>
AKTIVER I ALT	<u>18.876.760</u>	<u>12.009</u>
	PASSIVER	
SELSKABSKAPITAL	50.000	50
Overført til næste år	<u>532.272</u>	<u>419</u>
5 EGENKAPITAL I ALT	<u>582.272</u>	<u>469</u>
HENSÆTTELSER	0	0
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	<u>196.900</u>	<u>181</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	196.900	181
4 Sambeskatningsbidrag	31.944	0
Kortfristede forudbetalinger fra kunder	218.477	100
2 Gæld til tilknyttet virksomhed	17.838.933	11.236
Anden gæld	<u>8.233</u>	<u>23</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	18.097.587	11.359
PASSIVER I ALT	<u>18.876.760</u>	<u>12.009</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2022

Note

	SELSKABS- KAPITAL	OVERFØRT NÆSTE ÅR
Egenkapital primo	50.000	419.053
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>113.219</u>
5 EGENKAPITAL ULTIMO	<u>50.000</u>	<u>532.272</u>

NOTER

1. PERSONALEOMKOSTNINGER

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget en ulønnet direktør.

2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

2021
i t. kr.

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>-358.946</u>	<u>-16</u>
---	-----------------	------------

3. INVESTERINGSEJENDOMME

Ejendomme

Anskaffelsessum pr. 1. januar 2022	10.274.298
Tilgang til kostpriser	6.134.075
Afgang til kostpriser	<u>0</u>

SAMLET ANSKAFFELSESSUM PR. 31. DECEMBER 2022	16.408.373
--	------------

BOGFØRT VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2022	<u>16.408.373</u>
--	--------------------------

Den kontante ejendomsværdi pr. 31. december 2022 andrager t.kr. 7.670

4. SKATTER

Der er i regnskabsperioden betalt kr. 22.000 i selskabsskat, via koncernens administrationselskab.

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.

5. EGENKAPITAL

Der er i regnskabsåret 2021 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: 212.237.xxx.xxx

2023-06-16 09:25:19 UTC



Tommy Licht Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Tommy Jensen Godkendt ...

Serienummer: c886050c-9710-4f68-aa8f-e3be4c7860f0

IP: 83.92.xxx.xxx

2023-06-16 10:40:34 UTC



Anders Pedersen

Dirigent

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-16 15:40:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2Y2KE-FV30E-3Z5T3-XEDSL-G2V50-S0VDO

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>