



## Johani Ejendomsinvest ApS

Æginavej 6, København S

(CVR nr. 41 65 29 50)

Årsrapport for 2023

4. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22. juni 2024

Som dirigent

Anders Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsens påtegning	2
Ledelsens beretning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Resultatopgørelse for 2023	5
Balance pr. 31. december 2023	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	9

## LEDELSENS PÅTEGNING

Ledelsen for Johani Ejendomsinvest ApS aflægger hermed årsrapport for 2023, 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 21. juni 2024

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.

		<b>2022</b>
		<b>i t.kr.</b>
Selskabets hovedtal for året		
<b>Resultat</b>	<b>172.641</b>	<b>113</b>
<b>Samlet aktivmasse</b>	<b>20.114.072</b>	<b>18.876</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>754.913</b>	<b>582</b>

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 2023 for Johani Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af de oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. juni 2024

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 Nord

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2023

Note		2022 i t.kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>672.573</b>
		<b>339</b>
1	Personaleomkostninger	0
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>672.573</b>
		<b>339</b>
	Finansielle indtægter	626
2	Finansielle omkostninger	451.873
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	221.327
		145
4	Skat af årets resultat	-48.686
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>172.641</b>
		<b>113</b>
	<b>Der disponeres således:</b>	
	Udbytte	0
	Overført til næste år	172.641
		<b>172.641</b>
		<b>113</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

Note	<b>AKTIVER</b>		<b>31/12 2022</b> i t.kr.
	<b>IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3	Investeringsejendomme	18.356.823	16.408
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>18.356.823</b>	<b>16.408</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.000.000	1.000
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>19.356.823</b>	<b>17.408</b>
	Andre tilgodehavender	200.000	368
	<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>200.000</b>	<b>368</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>557.247</b>	<b>1.100</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>757.247</b>	<b>1.468</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>20.114.072</b>	<b>18.876</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	SELSKABSKAPITAL	50.000	50
	Overført til næste år	704.913	532
5	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>754.913</b>	<b>582</b>
	<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	253.900	197
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>253.900</b>	<b>197</b>
4	Sambeskatningsbidrag	48.686	32
	Kortfristede forudbetalinger fra kunder	230.700	218
2	Gæld til tilknyttet virksomhed	18.762.750	17.839
	Anden gæld	63.123	8
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>19.105.259</b>	<b>18.097</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>20.114.072</b>	<b>18.876</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2023

### Note

	<b>SELSKABS- KAPITAL</b>	<b>OVERFØRT NÆSTE ÅR</b>
Egenkapital primo	50.000	532.272
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>172.641</u>
<b>5 EGENKAPITAL ULTIMO</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>704.913</u></b>



## NOTER

### 1. PERSONALEOMKOSTNINGER

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget en ulønnet direktør.

### 2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

		<b>2022</b>
		<b>i t. kr.</b>

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>-451.873</u>	<u>-359</u>
---	-----------------	-------------

### 3. INVESTERINGSEJENDOMME

Ejendomme

Anskaffelsessum pr. 1. januar 2023		16.408.373
Tilgang til kostpriser		1.948.450
Afgang til kostpriser		<u>0</u>

SAMLET ANSKAFFELSESSUM PR. 31. DECEMBER 2023		18.356.823
--	--	------------

### BOGFØRT VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2023

**18.356.823**

Den kontante ejendomsværdi pr. 31. december 2023 andrager t.kr. 8.480

Der er tinglyst ejerantebrev for i alt t. kr. 186 i ejendommene

### 4. SKATTER

Der er i regnskabsperioden betalt kr. 102.000 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.

### 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.

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 til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anlægsnoten er bibeholdt uændret i årsregnskabet.

#### ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE

Andre værdipapirer og kapitalandele er måles til dagsværdi.

#### 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

2024-06-24 16:19:03 UTC



## Tommy Licht Jensen

Registreret revisor

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

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-06-24 16:24:43 UTC



## Anders Pedersen

Dirigent

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-24 16:34:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: NLWZE-8656Z-FENCP-PUIWO-CUW0C-J105

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/validator**