

# Jonigk Ejendomme ApS

Gedservej 60, 4800 Nykøbing F  
CVR-nr. 42 35 83 63

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.04.22

Jes Jonigk  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Jonigk Ejendomme ApS  
Gedservej 60  
4800 Nykøbing F  
Hjemsted: Guldborgsund Kommune  
CVR-nr.: 42 35 83 63  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Jes Jonigk

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Jonigk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 12. april 2022

**Direktionen**

Jes Jonigk  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Jonigk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jonigk Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F, den 12. april 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Glenn Hartmann

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32173

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 81.112. Balancen viser en egenkapital på DKK 685.631.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note  | 2021<br>DKK    |
|---|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>169.620</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -26.483        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>143.137</b> |
| Finansielle omkostninger                          | -39.132        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>104.005</b> |
| Skat af årets resultat                            | -22.893        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>81.112</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                |
| Overført resultat                                 | 81.112         |
| <b>I alt</b>                                      | <b>81.112</b>  |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.21         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              |
| Note           |                                       |                  |
|                | Investeringsejendomme                 | 2.373.517        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>2.373.517</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>2.373.517</b> |
|                | Andre tilgodehavender                 | 21.555           |
|                | Periodeafgrænsningsposter             | 7.132            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>28.687</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>40.630</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>69.317</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>2.442.834</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.21         |
|-----------------|--|------------------|
|                 |  | DKK              |
| Note            |  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 40.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 645.631          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>685.631</b>   |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 171.257          |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>171.257</b>   |
| 1               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.312.448        |
| 1               | Anden gæld   | 127.500          |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.439.948</b> |
| 1               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 50.000           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 12.499           |
|                 | Selskabsskat                                       | 20.849           |
|                 | Anden gæld   | 62.650           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>145.998</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>1.585.946</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>2.442.834</b> |
| 2               | Eventualforpligtelser                              |                  |
| 3               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                  |

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overkurs<br>ved<br>emission | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 -<br>31.12.21 |                      |                             |                      |                      |
| Indskudskapital i forbindelse med<br>stiftelse  | 40.000               | 564.519                     | 0                    | 604.519              |
| Overførsler til/fra andre reserver              | 0                    | -564.519                    | 564.519              | 0                    |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0                           | 81.112               | 81.112               |
| Saldo pr. 31.12.21                              | 40.000               | 0                           | 645.631              | 685.631              |

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.21 | Gæld i alt<br>31.12.20 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 50.000              | 1.104.757              | 1.362.448              | 1.362.448              |
| Anden gæld                     | 0                   | 0                      | 127.500                | 127.500                |
| I alt                          | 50.000              | 1.104.757              | 1.489.948              | 1.489.948              |

**2. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er fra 05.05.2021 sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.362 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.374.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### REGNSKABSMÆSSIG BEHANDLING VED STIFTELSEN

Selskabet er stiftet ved erhvervelse af kapitalejerens personligt drevne virksomhed. Ved erhvervelsen anvendes sammenlægningsmetoden, hvorefter de regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser er opgjort, som om selskabet har ejet aktiverne og forpligtelserne i den erhvervede virksomhed fra deres oprindelige anskaffelsestidspunkt. Erhvervelsen anses for gennemført på stiftelsestidspunktet. Erhvervelsen er sket til regnskabsmæssige værdier efter tilpasning til det nystiftede selskabs regnskabspraksis.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|-----------|-----------------|-----------------------|
| Bygninger | 50              | 1.075.850             |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er med virkning fra 05.05.2021 sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

##### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.