
Ejendomsselskabet J16 ApS

Jættevej 16, 4100 Ringsted

Årsrapport for
3. marts 2022 - 31. december 2022

CVR-nr. 43 09 77 25

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/6 2023

Lars Juul
Christoffersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 3. marts - 31. december | 3 |
| Balance 31. december | 4 |
| Egenkapitalopgørelse | 6 |
| Noter til årsregnskabet | 7 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. marts - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet J16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 23. juni 2023

Direktion

Lars Juul Christoffersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet J16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J16 ApS for regnskabsåret 3. marts - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 23. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Resultatopgørelse 3. marts - 31. december

| | Note | 2022 DKK 10 måneder |
|---|------|---------------------------|
| Bruttoresultat | | 28.303 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2 | -35.499 |
| Resultat før finansielle poster | | -7.196 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -94.635 |
| Resultat før skat | | -101.831 |
| Skat af årets resultat | 4 | 22.000 |
| Årets resultat | | -79.831 |

Resultatdisponering

| | 2022 DKK |
|---------------------------------|----------------|
| Forslag til resultatdisponering | |
| Overført resultat | -79.831 |
| | -79.831 |

Balance 31. december

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------|
| Grunde og bygninger | | 5.169.721 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>5.169.721</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>5.169.721</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 50.628 |
| Andre tilgodehavender | | 177.134 |
| Udskudt skatteaktiv | | 22.000 |
| Tilgodehavender | | <u>249.762</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>249.762</u> |
| Aktiver | | <u>5.419.483</u> |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 |
|---|------|------------------|
| | | DKK |
| Selskabskapital | | 40.000 |
| Overført resultat | | 20.169 |
| Egenkapital | | 60.169 |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.988.208 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.250.679 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 5.238.887 |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 92.000 |
| Kreditinstitutter | | 16.427 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 120.427 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | 5.359.314 |
| | | |
| Passiver | | 5.419.483 |
| | | |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|---------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 3. marts | 0 | 0 | 0 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Tilskud fra koncern | 0 | 100.000 | 100.000 |
| Årets resultat | 0 | -79.831 | -79.831 |
| Egenkapital 31. december | 40.000 | 20.169 | 60.169 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, investering, udlejning og administration, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

2022

DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

35.499

35.499

2022

DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

59.444

Andre finansielle omkostninger

35.191

94.635

2022

DKK

4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

-22.000

-22.000

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger |
|---|-------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 3. marts | 0 |
| Tilgang i årets løb | 5.205.220 |
| Kostpris 31. december | <u>5.205.220</u> |
| Ned- og afskrivninger 3. marts | 0 |
| Årets afskrivninger | 35.499 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>35.499</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>5.169.721</u> |

6. 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:

| | 2022 |
|--|-------------------------|
| | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | |
| Efter 5 år | 1.489.085 |
| Mellem 1 og 5 år | 499.123 |
| Langfristet del | 1.988.208 |
| Inden for 1 år | 92.000 |
| | <u>2.080.208</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | |
| Efter 5 år | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 3.250.679 |
| Langfristet del | 3.250.679 |
| Inden for 1 år | 0 |
| | <u>3.250.679</u> |

Noter til årsregnskabet

2022

DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | |
|---|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 5.169.721 |
|---|-----------|

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J16 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

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet J16 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Omsætning består af lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

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

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.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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 indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 år |
|-----------|-------|

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

| | |
|-----------|------|
| Bygninger | 50 % |
|-----------|------|

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

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

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser 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 acontoskatter. 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 provenuet 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 på optagelsestidspunktet.

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