



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS**

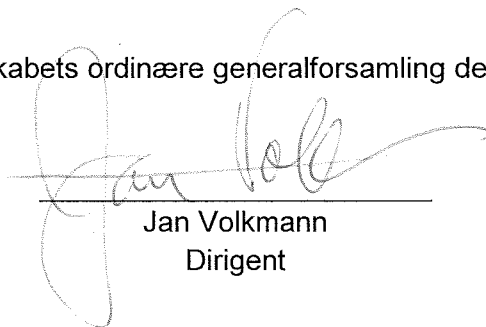
**Falstersvej 10**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 80 36 31 17)**

## **Årsrapport for 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018



**Jan Volkmann**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side**

**Selskabsoplysninger**

2

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

**Ledelsesberetning**

Beretning

5

**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

**Selskabsoplysninger**

2

**Selskabet** Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS  
Falstersvej 10  
4600 Køge

CVR-nr.: 80 36 31 17  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Direktion** Jan Volkmann  
Helle Kirsten Volkmann

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

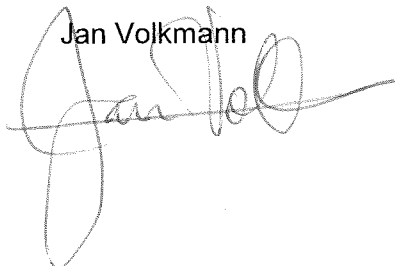
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Køge, den 16. marts 2018

### Direktion

Jan Volkmann



Helle Kirsten Volkmann



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS for 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's etiske 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 16. marts 2018

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

  
Carl-Johan Juul-Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne9950

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsjendom og anden formueforvaltning.

### **Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 196.909. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel. I beregning af dagsværdi tages udgangspunkt i nettoleje på ca. t.kr. 200 og et afkastkrav på 6 % - 7%.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Værdipapirer (finansielle anlægsaktiver)

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>236.698</b>	<b>275.289</b>
Indtægter af finansielle anlægsaktiver	15.279	27.826
Andre finansielle indtægter	501	1.058
Andre finansielle omkostninger	0	-91
<b>Resultat før skat</b>	<b>252.478</b>	<b>304.082</b>
2 Skat af årets resultat	-55.569	-55.886
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>196.909</b>	<b>248.196</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overført resultat	91.109	144.796
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>196.909</b>	<b>248.196</b>

Balance pr. 31. december

10

## AKTIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
3 Grunde og bygninger	3.000.000	3.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Værdipapirer	761.095	761.098
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>761.095</b>	<b>761.098</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.761.095</b>	<b>3.761.098</b>
Selskabsskat	0	13.873
Andre tilgodehavender	0	8.161
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>22.034</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>647.530</b>	<b>532.778</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>647.530</b>	<b>554.812</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.408.625</b>	<b>4.315.910</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	3.543.828	3.452.719
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>3.849.628</u></b>	<b><u>3.756.119</u></b>
Udskudt skat	451.879	450.171
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>451.879</u></b>	<b><u>450.171</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	21.000
Selskabsskat	860	0
Anden gæld	89.258	88.620
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>107.118</u></b>	<b><u>109.620</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>107.118</u></b>	<b><u>109.620</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>4.408.625</u></b>	<b><u>4.315.910</u></b>

4 Særlige oplysninger til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	53.860	54.172
Årets regulering af udskudt skat	1.708	1.707
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	7
	<u>55.569</u>	<u>55.886</u>

**3 Grunde og bygninger**

Investeringsejendomme er værdiansat til t.kr. 3.000 på baggrund af en afkastberegning med et forventet afkast på ca. 6% - 7%.

**4 Særlige oplysninger til årsregnskabet****Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Generelt vurderer ledelsen, at der er kommet større pres på huslejesatserne og krav om kortere opsigelsesmuligheder på erhvervslejemål. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.