

## **Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS**

**Falstersvej 10**

**4600 Køge**

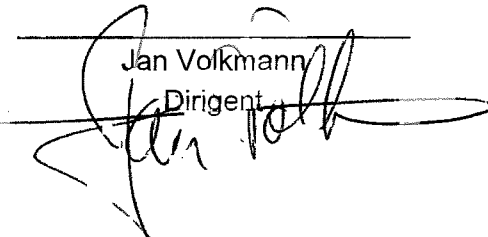
**(CVR-nr. 80 36 31 17)**

## **Årsrapport for 2021**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2022

Jan Volkmann  
Dirigent



**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

**3**

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**4****Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis

**5**

Resultatopgørelse

**8**

Balance

**9**

Noter

**11**

**Selskabsoplysninger**

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

CVR-nr.: 80 36 31 17  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

**Direktion** Jan Volkmann

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldte.

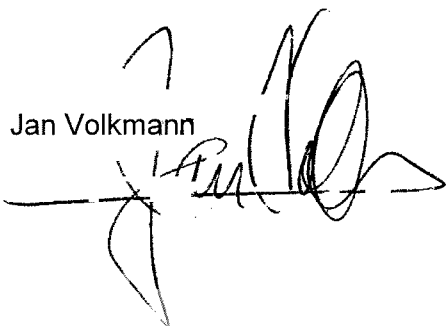
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 4. april 2022

**Direktion**

Jan Volkmann

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan Volkmann', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS for 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 4. april 2022

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



Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## 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.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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 vedrørende ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

8

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>252.593</b>	<b>230.618</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.000	150.000
Indtægter af finansielle anlægsaktiver	9.637	10.766
3 Andre finansielle indtægter	-14.122	0
Andre finansielle omkostninger	-60.993	-67.002
<b>Resultat før skat</b>	<b>237.115</b>	<b>324.382</b>
4 Skat af årets resultat	-52.973	-72.703
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>184.142</b>	<b>251.679</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	73.000	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	110.600	110.600
Overført resultat	542	141.079
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>184.142</b>	<b>251.679</b>

Balance pr. 31. december

9

## AKTIVER

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
5 Investeringsejendomme	3.100.000	3.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.100.000</b>	<b>3.050.000</b>
6 Værdipapirer	486.329	647.923
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>486.329</b>	<b>647.923</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.586.329</b>	<b>3.697.923</b>
Selskabsskat	0	64.944
Periodeafgrænsningsposter	17.163	18.104
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>17.163</b>	<b>83.048</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>310.991</b>	<b>184.733</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>328.154</b>	<b>267.781</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.914.483</b>	<b>3.965.704</b>

Balance pr. 31. december

10

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	777	235
Forslag til udbytte for regnskabsåret	73.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>273.777</u></b>	<b><u>200.235</u></b>
Udskudt skat	484.484	471.984
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>484.484</u></b>	<b><u>471.984</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Selskabsskat	19.552	0
Anden gæld	3.119.670	3.276.485
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>3.156.222</u></b>	<b><u>3.293.485</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>3.156.222</u></b>	<b><u>3.293.485</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.914.483</u></b>	<b><u>3.965.704</u></b>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom og anden formueforvaltning.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Årets dagsværdiregulering på børsnoterede værdipapirer	-13.689	0
Øvrige finansielle indtægter	-433	0
	<u>-14.122</u>	<u>0</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	40.473	32.671
Årets regulering af udskudt skat	12.500	38.690
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.342
	<u>52.973</u>	<u>72.703</u>

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
-------------	-------------	-------------

## 5 Investeringsejendomme

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	3.100.000	3.050.000
Afkastsats	8,0%	8,0%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2021 er der anvendt et afkastkrav på 8%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	7,5%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.350.000	250.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	8,5%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	2.950.000	-150.000

## 6 Værdipapirer

	Noterede	Unoterede
Dagsværdi primo	647.923	0
Årets dagsværdiregulering	-13.689	0
Dagsværdi ultimo	486.329	0