

Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS

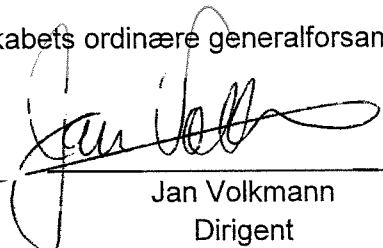
Falstersvej 10

4600 Køge

(CVR-nr. 80 36 31 17)

Årsrapport for 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2020



Jan Volkmann
Dirigent

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

Ledespåtegning

3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4**Ledelsesberetning**

Beretning

5**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS
Falstersvej 10
4600 Køge

CVR-nr.: 80 36 31 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Direktion Jan Volkmann

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

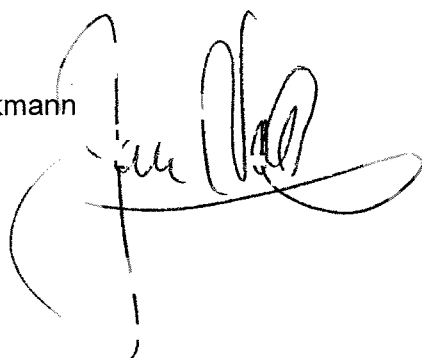
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. februar 2020

Direktion

Jan Volkmann

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Volkmann', written over a horizontal line. The signature is stylized and 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 2019 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 revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

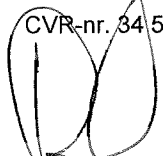
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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 10. februar 2020

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 58 99 92



Rasmus Dehn Larsen
statsautoriseret revisor
mne40762

Ledelsesberetning

5

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom og anden formueforvaltning.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 176.342. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2019 og balancen pr. 31. december 2019.

Årets resultat vurderes af ledelsen som forventet.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Volkmann IVS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

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.

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>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	204.276	137.989
Indtægter af finansielle anlægsaktiver	5.821	22.051
Andre finansielle indtægter	22.793	509
Andre finansielle omkostninger	-6.006	-31.999
Resultat før skat	226.884	128.550
3 Skat af årets resultat	-50.542	-28.253
ÅRETS RESULTAT	176.342	100.297
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	900.000
Overført resultat	176.342	-799.703
Anvendelse i alt	176.342	100.297

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
4 Investeringsejendomme	2.900.000	2.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.900.000	2.900.000
Værdipapirer	751.639	729.096
Finansielle anlægsaktiver i alt	751.639	729.096
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.651.639	3.629.096
Selskabsskat	12.564	7.453
Tilgodehavender i alt	12.564	7.453
Likvide beholdninger	309.198	746.473
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	321.762	753.926
AKTIVER I ALT	3.973.401	4.383.022

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	2.920.467	2.744.125
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	900.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>3.120.467</u>	<u>3.844.125</u>
Udskudt skat	433.294	431.586
HENSÆTTELSER I ALT	<u>433.294</u>	<u>431.586</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.760	0
Anden gæld	395.880	90.311
Kortfristet gæld i alt	<u>419.640</u>	<u>107.311</u>
GÆLD I ALT	<u>419.640</u>	<u>107.311</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.973.401</u>	<u>4.383.022</u>

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

5 Eventualposter

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
<p>Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostprisen. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er den del af selskabets frie reserver.</p>		
2 Personaleomkostninger		
<p>Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.</p>		
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	48.196	48.547
Årets regulering af udskudt skat	1.708	-20.293
Regulering af skat vedrørende tidligere år	638	-1
	<u>50.542</u>	<u>28.253</u>

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

4 Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

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

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	2.900.000	2.900.000
Forventet tomgangsleje i pct. af lejeindtægter	0,00	0,00
Vedligeholdelsesomkostninger i pct. af lejeindtægter	2,15	12,50
Afkastsats	8,0%	8,5%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2019 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:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	7,5%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.150.000	250.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	8,5%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	2.775.000	-125.000

5 Eventualposter

Sambeskatning

Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Volkmann IVS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.