



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Jan Volkmann ApS**

**Falstersvej 10**

**4600 Køge**

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

## **Årsrapport for 2022**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2023



---

Jan Volkmann  
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. juni 2023

**Direktion**

Jan Volkmann  


## 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 2022 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 revisors 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 22. juni 2023

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



Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## 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 omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

7

### 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>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>236.897</b>	<b>252.593</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.900.000	50.000
Indtægter af finansielle anlægsaktiver	9.314	9.637
Andre finansielle indtægter	-549	-433
3 Andre finansielle omkostninger	-119.910	-74.682
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.025.752</b>	<b>237.115</b>
4 Skat af årets resultat	-446.063	-52.973
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.579.689</b>	<b>184.142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	98.000	73.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	110.600
Overført resultat	1.481.689	542
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>1.579.689</b>	<b>184.142</b>



Balance pr. 31. december

9

## AKTIVER

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
5 Investeringsejendomme	5.000.000	3.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.000.000</b>	<b>3.100.000</b>
6 Værdipapirer	425.344	486.329
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>425.344</b>	<b>486.329</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.425.344</b>	<b>3.586.329</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.790	0
Periodeafgrænsningsposter	18.119	17.163
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>55.909</b>	<b>17.163</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>286.898</b>	<b>310.991</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>342.807</b>	<b>328.154</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.768.151</b>	<b>3.914.483</b>

Balance pr. 31. december

10

## PASSIVER

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.482.466	777
Forslag til udbytte for regnskabsåret	98.000	73.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.780.466</b>	<b>273.777</b>
Udskudt skat	904.402	484.484
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>904.402</b>	<b>484.484</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Selskabsskat	6.446	19.552
Anden gæld	3.059.837	3.119.670
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.083.283</b>	<b>3.156.222</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>3.083.283</b>	<b>3.156.222</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.768.151</b>	<b>3.914.483</b>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er udlejning, administration af fast ejendom samt anden formueforvaltning.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Årets dagsværdiregulering på børsnoterede værdipapirer	60.985	13.689
Øvrige finansielle omkostninger	58.925	60.993
	<u>119.910</u>	<u>74.682</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	26.146	40.473
Årets regulering af udskudt skat	419.918	12.500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0
	<u>446.063</u>	<u>52.973</u>

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
-------------	-------------	-------------

## 5 Investeringsejendomme

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til en gennemsnitlig kvm pris på kr. 4.775. Bag denne værdiansættelse er foretaget en rentabilitetsberegning med en gennemsnitlig lejepris på kr. 475 pr. kvm og et forrentningskrav på 7,75%

Ejendommen er tom for lejere pr. 1/4 2023 og forventes således at kunne sælges fri for lejere eller alternativt at der kan finde en lejer der indtræder i hele ejendommen.

## 6 Værdipapirer

	Noterede	Unoterede
Dagsværdi primo	486.329	0
Årets dagsværdiregulering	-60.985	0
Dagsværdi ultimo	425.344	0