

# **J & F EJENDOMSSELSKAB ApS**

Jægersborg Alle 29B 4  
2920 Charlottenlund

Årsrapport  
1. maj 2020 - 30. april 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/09/2021**

---

**Nils Staeager**

---

**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** J & F EJENDOMSSELSKAB ApS  
Jægersborg Alle 29B 4  
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 10176670  
Regnskabsår: 01/05/2020 - 30/04/2021

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2010-20221, for J & F Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 30. september 2021

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Gentofte, den 30/09/2021

## **Direktion**

Jan Willumsen

## **Bestyrelse**

Erik J. Thomsen  
Formand

Jørgen Marsted

Cai Schat Behrend

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af ejendomme.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

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, samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til årsregnskabsudløb.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger medgået til erhvervelsen af lejeindtægten samt omkostninger til administration og revision m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter øvrige personaleomkostninger til selskabets direktion.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster / tab på gæld.

#### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Maskiner, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
---	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Der afskrives ikke på investeringejendommen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

#### **Periodeafgrænsning**

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

#### **Skyldig skat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. apr. 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Nettoomsætning		353.971	331.782
Andre eksterne omkostninger		-305.682	-454.228
<b>Bruttoresultat</b>		<b>48.289</b>	<b>-122.446</b>
Personaleomkostninger	1	-3.512	-3.512
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>44.777</b>	<b>-125.958</b>
Andre finansielle omkostninger		-1.277	-1.345
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>43.500</b>	<b>-127.303</b>
Skat af årets resultat	2	9.570	27.919
<b>Årets resultat</b>		<b>53.070</b>	<b>-99.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		53.070	-99.384
<b>I alt</b>		<b>53.070</b>	<b>-99.384</b>

## Balance 30. april 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.520.000	5.520.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		400	400
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>5.520.400</b>	<b>5.520.400</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>5.520.400</b>	<b>5.520.400</b>
Tilgodehavende skat		6.905	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.905</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		119.388	34.193
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>126.293</b>	<b>34.193</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.646.693</b>	<b>5.554.593</b>

## Balance 30. april 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	200.000	200.000
Andre reserver		2.804.207	2.804.207
Overført resultat		1.426.015	1.372.945
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.430.222</b>	<b>4.377.152</b>
Udskudt skat		719.327	724.411
Gæld til realkreditinstitutter		110.955	127.350
Deposita		72.190	72.190
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>902.472</b>	<b>851.761</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.705	14.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	10.000
Skyldig selskabsskat		0	36.641
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		290.994	190.844
Periodeafgrænsningsposter		1.300	1.300
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>313.999</b>	<b>253.490</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>1.216.471</b>	<b>1.177.441</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.646.693</b>	<b>5.554.593</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Selskabet har i det forløbne år haft 1 deltidsansat		
Personaleudgifter	3.512	3.512
	<u>3.512</u>	<u>3.512</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	
Ændring af udskudt skat	-9.570	-27.919
	<u>-9.570</u>	<u>-27.919</u>

## 3. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	1.924.863	10.400
Tilgang	0	0
	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.924.863</b>	<b>10.400</b>
Opskrivninger primo	3.595.137	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.595.137</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-10.000
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-10.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.520.000</b>	<b>400</b>

#### **4. Registreret kapital mv.**

##### **Anpartskapital**

Selskabets anpartskapital består af 200 anparter á DKK 1.000,-  
Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0