

Fam. JF Ejendomme ApS

CVR-nr.: 41202963

Kirkebakken 44
9440 Aabybro

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

26/06/2022

Morten Jungersen Frederiksen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Fam. JF Ejendomme ApS
Kirkebakken 44
9440 Aabybro

CVR-nr: 41202963

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er boligudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede fremtidige driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt 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 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		247.294	161.045
Resultat af ordinær primær drift		247.294	161.045
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		796.733	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-50.607	-40.979
Andre finansielle omkostninger		-3	-537
Ordinært resultat før skat		993.417	119.529
Skat af årets resultat		-274.960	-26.296
Årets resultat		718.457	93.233
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		271.127	0
Overført resultat		447.330	93.233
I alt		718.457	93.233

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		6.170.000	5.116.767
Materielle anlægsaktiver i alt	1	6.170.000	5.116.767
Anlægsaktiver i alt		6.170.000	5.116.767
Andre tilgodehavender		0	4.800
Tilgodehavender i alt		0	4.800
Likvide beholdninger		58.969	42.308
Omsætningsaktiver i alt		58.969	47.108
AKTIVER I ALT		6.228.969	5.163.875

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		767.230	93.233
Egenkapital i alt		807.230	133.233
Hensættelse til udskudt skat		244.562	0
Hensatte forpligtelser i alt		244.562	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.041.599	4.913.946
Skyldig selskabsskat		31.108	26.296
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		104.470	90.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.177.177	5.030.642
Gældsforpligtelser i alt		5.177.177	5.030.642
PASSIVER I ALT		6.228.969	5.163.875

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme. kr.
Kostpris primo	5116.767
Tilgang	256.500
Afgang	0
Kostpris ultimo	5.373.267
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	796.733
Opskrivninger ultimo	796.733
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.170.000

Dagsværdi for investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Nørresundby og er indregnet til dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed m.m. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1