

# John F. Ejendomsselskab og Handel ApS

Baldershøj 30, 2635 Ishøj

CVR-nr. 20 03 99 73

## Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2025.

---

John Ove Frederiksen  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 24. november 2025

### Direktion

Kim Johnny Hemmingsen

John Ove Frederiksen

## Til kapitalejerne i John F. Ejendomsselskab og Handel ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Taastrup, den 24. november 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### **Jens Schnack-Petersen**

statsautoriseret revisor  
mne48507

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

John F. Ejendomsselskab og Handel ApS  
Baldershøj 30  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 20 03 99 73  
Stiftet: 1. februar 1997  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Kim Johnny Hemmingsen  
John Ove Frederiksen

**Revision**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

**Bankforbindelse**

Jyske Bank

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, samt ejendomsomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>277.596</b>	<b>329.988</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.333	-4.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>272.263</b>	<b>325.988</b>
Andre finansielle indtægter	8.350	12.134
Øvrige finansielle omkostninger	-44.464	-46.513
<b>Resultat før skat</b>	<b>236.149</b>	<b>291.609</b>
3 Skat af årets resultat	-58.633	-65.780
<b>Årets resultat</b>	<b>177.516</b>	<b>225.829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	177.516	0
Disponeret fra overført resultat	0	-74.171
<b>Disponeret i alt</b>	<b>177.516</b>	<b>225.829</b>

## Balance 30. september

Aktiver		
Note	2025	2024
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	4.997.000	5.000.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.333
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.997.000</u>	<u>5.002.333</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.997.000</u></b>	<b><u>5.002.333</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	7.279	7.050
Tilgodehavender i alt	<u>7.279</u>	<u>7.050</u>
Likvide beholdninger	705.054	921.122
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>712.333</u></b>	<b><u>928.172</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.709.333</u></b>	<b><u>5.930.505</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	187.500	187.500
Overført resultat	3.130.327	2.952.811
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.317.827</u></b>	<b><u>3.440.311</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	698.825	698.397
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>698.825</u></b>	<b><u>698.397</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.322.723	1.429.597
Deposita	140.640	138.764
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.463.363</u>	<u>1.568.361</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	104.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.875	2.774
Selskabsskat	82.335	76.858
Anden gæld	40.108	39.804
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>229.318</u>	<u>223.436</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.692.681</u></b>	<b><u>1.791.797</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.709.333</u></b>	<b><u>5.930.505</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	187.500	2.952.811	300.000	3.440.311
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	177.516	0	177.516
	<b>187.500</b>	<b>3.130.327</b>	<b>0</b>	<b>3.317.827</b>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje ejendomme med henblik på udlejning og/eller salg.		
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	53.064	65.032
Årets regulering af udskudt skat	428	-903
Regulering af tidligere års skat	5.141	0
Beregnet tillæg	<u>0</u>	<u>1.651</u>
	<b><u>58.633</u></b>	<b><u>65.780</u></b>

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>1.827.800</u>	<u>1.827.800</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>1.827.800</u></b>	<b><u>1.827.800</u></b>
Opskrivninger 1. oktober	3.172.200	3.172.200
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>-3.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<b><u>3.169.200</u></b>	<b><u>3.172.200</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>4.997.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>

Investeringsejendomme er ejendomme der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendom måles til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende i Viby Sjælland. Nettoforrentningen beregnes under hensynstagen til den eksisterende lejekontrakt, ejendommens vedligeholdelsesstand samt forventningerne for det kommende år. Afkastfaktoren ligger i intervallet 6,5 - 7,8% p.a.

Nettoforrentningen beregnes som huslejeindtægter med fradrag af omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi. Der forventes ingen væsentlige ændringer i lejeindtægt og driftsomkostninger i de kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

**5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris 1. oktober	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>20.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	<u>-20.000</u>	<u>-17.667</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b><u>-20.000</u></b>	<b><u>-17.667</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.333</u></b>

**6. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 30/9 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2025</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.427.723	105.000	1.322.723
Deposita	<u>140.640</u>	<u>0</u>	<u>140.640</u>
	<b><u>1.568.363</u></b>	<b><u>105.000</u></b>	<b><u>1.463.363</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.000 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**7. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 30. september	<u>4.997.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-3.000</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.427 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 4.997 t.kr.

Der er tinglyst prioritetsgæld på i alt 6.880 t.kr. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.