

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

Ejendomsselskabet Jydeholmen ApS

Jydeholmen 6, 2720 Vanløse

CVR-nr. 30 35 19 08

Årsrapport for 2021

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 2/5 2022.

Dirigent
Jacob Bentzon

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Jydeholmen ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vanløse, den 2. maj 2022

Direktion

Jacob Bentzon

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jydeholmen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jydeholmen ApS for regnskabsåret 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 2. maj 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet ejendomsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og medregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessværdi med fradrag af foretagne afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 5 år - 10 år til en scrapværdi på kr. 0.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Ejendomme afskrives lineært over 25 år til en scrapværdi på kr. 0.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2021

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	328.559	275.954
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-52.320	-52.320
	Resultat før finansiering	276.239	223.634
	Finansielle indtægter	180.723	38.691
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.844	2.782
	Finansielle omkostninger	-129.375	-128.834
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-52.405	-50.596
	Resultat før skat	278.026	85.677
3	Beregnet selskabsskat	-61.165	-18.849
	Årets resultat	<u>216.861</u>	<u>66.828</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	216.861	66.828
	Udbytte	0	0
		<u>216.861</u>	<u>66.828</u>

Balance pr. 31/12 2021

Note		31/12 2021	31/12 2020
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Driftsmidler	0	136.000
	Grunde og bygninger	<u>4.680.000</u>	<u>4.732.320</u>
2	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.680.000</u>	<u>4.868.320</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>4.680.000</u>	 <u>4.868.320</u>
	 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 73.854	 71.690
	Andre tilgodehavender	<u>23.624</u>	<u>25.295</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>97.478</u>	<u>96.985</u>
	 Likvide beholdninger i alt	 <u>1.403</u>	 <u>11.945</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>98.881</u>	 <u>108.930</u>
	 Aktiver i alt	 <u><u>4.778.881</u></u>	 <u><u>4.977.250</u></u>

Balance pr. 31/12 2021

Note		31/12 2021	31/12 2020
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	446.943	230.082
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	<u>571.943</u>	<u>355.082</u>
3	Udskudt skat	148.329	158.275
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>148.329</u>	<u>158.275</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.844.622	2.015.436
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.844.622</u>	<u>2.015.436</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	170.000	170.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.321.793	1.463.825
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	71.111	680
	Anden gæld	651.083	813.952
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.213.987</u>	<u>2.448.457</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.058.609</u>	<u>4.463.893</u>
	Passiver i alt	<u>4.778.881</u>	<u>4.977.250</u>
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Driftsmidler</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021	136.000	5.464.800
Tilgang	0	0
Afgang	<u>-136.000</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2021	<u>0</u>	<u>5.464.800</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2021	0	732.480
Afskrivninger i året	0	52.320
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2021	<u>0</u>	<u>784.800</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2021	<u>0</u>	<u>4.680.000</u>
Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 6.150.000 pr. 31/12 2021.		
	2021	2020
	kr.	kr.
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	71.111	680
Udskudt skat, regulering	<u>-9.946</u>	<u>18.169</u>
	<u>61.165</u>	<u>18.849</u>
Det samlede udskudte skat andrager	<u>148.329</u>	<u>158.275</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
		Restgæld
		efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.150.000</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.014 og markedsværdi af anden gæld rentederivat t.kr. 525, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.680.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 910 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Jydeholmen 6. Selskabet har endvidere deponeret skadeløshedsbrev på i alt t.kr. 700 i ejendommen Jydeholmen 4.

Eventualforpligtelser:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Jacob Bentzon Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig andre forpligtelser end de i årsrapporten anførte.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Jacob la Cour Bentzon

Direktør

Serienummer: adf80323-a497-4e6d-87eb-9eb2380c813c

IP: 185.116.xxx.xxx

2022-05-03 12:15:39 UTC



Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-05-03 12:16:33 UTC



Hans Jacob la Cour Bentzon

Dirigent

Serienummer: adf80323-a497-4e6d-87eb-9eb2380c813c

IP: 185.116.xxx.xxx

2022-05-03 12:18:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z3X3S-2Q15X-Z1CNY-SMZ1N-LEZZ1-zYLXQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>