

J.E.T. BYG ApS

Hulskovvej 35
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2019 - 31.12.2019

21. regnskabsår

CVR. nr. 21 66 10 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31. august 2020

Erik Justesen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2019 - 31.12.2019	8
---	---

Balance pr. 31.12.2019	9
------------------------	---

Noter til årsregnskabet	11
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	13
--------------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet J.E.T. BYG ApS
Hulskovvej 35
6000 Kolding

Telefon: 75 56 35 27
Telefax: 75 56 33 66

CVR-nr.: 21 66 10 07
Stiftet: 29. marts 1999
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion Erik Justesen

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Danske Bank
Gothersgade 18
7000 Fredericia

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for selskabet J.E.T. BYG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der indstilles til generalforsamlingen at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, idet selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. august 2020

I direktionen

Erik Justesen

823/4/KR/HC

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i J.E.T. BYG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.E.T. BYG ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 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 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 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 20. august 2020

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

registreret revisor

mne18078

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive bygge- og anlægsvirksomhed samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 294.653, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.425.007 og en egenkapital på kr. 1.289.774.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning at markedrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2020

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2019 - 31.12.2019

<u>NOTE</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTORESULTAT	225.156	272.208
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	190.000	-10.000
Finansielle omkostninger	-57.018	-60.268
Ordinært resultat før skat	358.138	201.940
2 Skat af årets resultat	-63.485	-60.030
ÅRETS RESULTAT	294.653	141.910
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	294.653	141.910
DISPONERET I ALT	294.653	141.910

BALANCE PR. 31.12.2019

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3 Investeringsejendomme	4.220.000	4.030.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4.220.000	4.030.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.220.000	4.030.000
Andre tilgodehavender	3.703	23.772
Periodeafgrænsningsposter	9.000	8.800
Tilgodehavender i alt	12.703	32.572
Likvide beholdninger	192.304	198.260
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	205.007	230.832
AKTIVER I ALT	4.425.007	4.260.832

BALANCE PR. 31.12.2019

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.164.774	870.121
4 EGENKAPITAL I ALT	1.289.774	995.121
Hensættelser til udskudt skat	142.491	107.122
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	142.491	107.122
Prioritetsgæld	2.513.579	2.613.364
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.513.579	2.613.364
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	104.000	108.000
Selskabsskat	8.343	24.372
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	212.158	249.695
Anden gæld	154.662	163.158
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	479.163	545.225
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.992.742	3.158.589
PASSIVER I ALT	4.425.007	4.260.832

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Personalemkostninger		
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	28.116	37.708
Ændring i udskudt skat, tidligere år	-15.400	0
Årets ændring i udskudt skat	50.769	22.322
Skat af årets resultat i alt	63.485	60.030
3 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 01.01.2019	3.799.895	3.799.895
Kostpris pr. 31.12.2019	3.799.895	3.799.895
Værdireguleringer pr. 01.01.2019	230.105	240.105
Årets værdireguleringer i 2019	190.000	-10.000
Værdireguleringer pr. 31.12.2019	420.105	230.105
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019	4.220.000	4.030.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investerings-ejendommen

Selskabets investeringsejendom består 6 boliglejemål på samlet 557 kvm. Investeringsejendommen er beliggende i Kolding kommune. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Det anvendte afkastkrav er fastsat til 7,0% (7,0% pr. 31.12.2018)

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4 Egenkapital		Indevær-
Selskabskapital		ende år
Saldo primo		125.000
Saldo ultimo		125.000
Overført resultat		
Saldo primo		870.121
Årets resultat		294.653
Saldo ultimo		1.164.774
Egenkapital ultimo		1.289.774

5 **Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	2.067.579	1.931.669
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	550.000	789.695
Heraf kortfristet del	-104.000	-108.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.513.579	2.613.364

6 **Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.617.579 er der givet pant i ejendommen Sdr. Vilstrupvej 94, 6000 Kolding, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.220.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt pantebreve på i alt kr. 1.100.000, der givet pant i ovenstående ejendom.

7 **Eventualforpligtelser**

Ingen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet funktionsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt 7% i afkast ved beregningen.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.800 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.