Revision råd
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Jugo-Dan Ejendomme ApS

Bødkervej 1-3, 5750 Ringe

CVR-nr. 27 35 44 40

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2021.

Vukasin Marinovic
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Jugo-Dan Ejendomme 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 26. februar 2021

Direktion

Milan Marinovic

Vukasin Marinovic

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Jugo-Dan Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jugo-Dan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 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.

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 væsentligt 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.

Odense, den 26. februar 2021

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jugo-Dan Ejendomme ApS Bødkervej 1-3 5750 Ringe	
	CVR-nr.:	27 35 44 40
	Stiftet:	11. september 2003
	Hjemsted:	Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september 17. regnskabsår
Direktion	Milan Marinovic Vukasin Marinovic	
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S	
Modervirksomhed	Jugo-Dan Ingeniør & Handelsfirma ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har påbegyndt projektudvikling og ombygning af investeringsejendommene, hvorfor størstedelen af lejemålene er frigjorte for lejere. Det færdige ejendomsprojekt forventes at kunne opretholde eller forøge den nuværende værdi af investeringsejendommene, som er målt til sidste års dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,92%.

Det færdige ejendomsprojekt og ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 446.667 kr. mod 536.216 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 38.198 kr. mod 161.140 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Faldet i årets bruttofortjeneste kan primært påvirket henføres til nedgang i lejeindtægter på 111.230 kr. hvilket skal ses i sammenhæng med igangværende ombygning af ejendommene.

Selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville støtte selskabet økonomisk i fornødent omfang, således at selskabet løbende kan honorere sine forpligtelser.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jugo-Dan Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtæger ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnet i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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”.

Investeringsejendomme 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 ejendomme”.

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 nettopenge-strømme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jugo-Dan Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 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.

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.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	**446.667**	**536.216**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	Driftsresultat	**446.667**	**536.216**
1	Øvrige finansielle omkostninger	-386.469	-329.776
	Resultat før skat	**60.198**	**206.440**
2	Skat af årets resultat	-22.000	-45.300
	Årets resultat	**38.198**	**161.140**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	38.198	161.140
	Disponeret i alt	**38.198**	**161.140**

Balance 30. september

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	11.708.354	11.469.979
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.708.354	11.469.979
	Anlægsaktiver i alt	**11.708.354**	**11.469.979**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.611	3.611
	Andre tilgodehavender	32.442	10.735
	Periodeafgrænsningsposter	9.124	9.528
	Tilgodehavender i alt	45.177	23.874
	Omsætningsaktiver i alt	**45.177**	**23.874**
	Aktiver i alt	**11.753.531**	**11.493.853**

Balance 30. september

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	218.269	180.071
	Egenkapital i alt	**343.269**	**305.071**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	556.300	534.300
	Hensatte forpligtelser i alt	**556.300**	**534.300**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.244.068	5.516.612
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.244.068	5.516.612
4	Kortfristet del af langfristet gæld	272.670	258.800
	Gæld til pengeinstitutter	1.909.637	1.977.417
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	132.255	40.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.129.174	2.700.842
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.525	0
	Anden gæld	163.633	160.811
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.609.894	5.137.870
	Gældsforpligtelser i alt	**10.853.962**	**10.654.482**
	Passiver i alt	**11.753.531**	**11.493.853**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	180.071	305.071
Årets overførte overskud eller underskud	0	38.198	38.198
	125.000	**218.269**	**343.269**

Noter

		2019/20	2018/19
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	147.202	123.498
	Andre finansielle omkostninger	239.267	206.278
		386.469	**329.776**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	22.000	45.300
		22.000	**45.300**
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	9.765.794	9.648.409
	Tilgang i årets løb	238.375	117.385
	Kostpris ultimo	**10.004.169**	**9.765.794**
	Regulering til dagsværdi primo	1.704.185	1.704.185
	Regulering til dagsværdi ultimo	**1.704.185**	**1.704.185**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**11.708.354**	**11.469.979**

Selskabets to investeringsejendomme er beliggende i Ringe. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene består af 1.403 m2, der er fordelt på 12 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabet har påbegyndt projektudvikling og ombygning af investeringsejendommene, hvorfor en væsentlig del af lejemålene er frigjorte for lejere. Det færdige ejendomsprojekt forventes at kunne opretholde eller forøge den nuværende værdi af investeringsejendommene, som er målt til sidste årsdagsværdi.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,92
Højeste afkastprocent	6,96
Laveste afkastprocent	6,74

Følsomhedsanalyse:
Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,42%	12.591.507	11.708.354	883.153
6,92%	11.708.354	11.708.354	0
7,42%	10.944.216	11.708.354	-764.138

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2020	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.516.738	272.670	5.244.068	4.361.166
	5.516.738	**272.670**	**5.244.068**	**4.361.166**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.547 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 11.708 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.920 t.kr., har sekskabet deponeret ejerpantebreve på 7.250 t.kr.,der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Der er stillet bankgaranti over for realkreditinstitutter på 337 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for koncernselskaberne, Jugo-Dan A/S, Jugo-Dan Ingeniør & Handelsfirma ApS, Milan Marinovic Holding ApS, Vukasin Marinovic Holding ApS og Tekment ApS mellemværender med pengeinstitutter. Selskabernes bankgæld pr. 30. september 2020 udgør henholdsvis 5.573 t.kr., 0 t.kr., 502 t.kr., 0 t.kr. og 711 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 7.250 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 11.708 t.kr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for Jugo-Dan A/S mellemværender med pengeinstitutter. Selskabets bankgæld pr. 30. september 2020 udgør 5.573 t.kr

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vukasin Marinovic Holding ApS, CVR-nr. 31 36 32 41 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.