

JEB Ejendomsanpartsselskab

Lindevej 65
5250 Odense SV

CVR-nr. 29 51 97 22

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

5. juli 2021

Steen Jørgensen
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

JEB Ejendomsanpartsselskab
Årsrapport 2020
CVR-nr. 29 51 97 22

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JEB Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. juli 2021
Direktion:

Steen Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JEB Ejendomsanpartsselskab

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JEB Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 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.

Fredericia, den 5. juli 2021

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen
statsaut. revisor
mne33220

JEB Ejendomsanpartsselskab
Årsrapport 2020
CVR-nr. 29 51 97 22

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

JEB Ejendomsanpartsselskab
Lindevej 65
5250 Odense SV

CVR-nr: 29 51 97 22
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

Direktion

Steen Jørgensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vesterballevej 27, 2.
7000 Fredericia
CVR-nr. 25 57 81 98

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på 1.980.034 kr., sammenlignet med 1.531.041 kr. i 2019. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 6.095.280 kr., sammenlignet med 4.115.246 kr. pr. 31. december 2019.

Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Virksomhedens ejendom opskrives til dagsværdi baseret på markedsafkast. Årets opskrivning viser 1.500 t.kr. Der henvises til note 3 for følsomhedsberegning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2020	2019
Nettoomsætning		1.838.895	1.798.715
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.500.000	1.000.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-360.081</u>	<u>-357.653</u>
Bruttofortjeneste		2.978.814	2.441.062
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-440.320</u>	<u>-479.049</u>
Resultat før skat		2.538.494	1.962.013
Skat af årets resultat		<u>-558.460</u>	<u>-430.972</u>
Årets resultat		<u>1.980.034</u>	<u>1.531.041</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.980.034</u>	<u>1.531.041</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2020	31/12 2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		<u>32.500.000</u>	<u>31.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.500.000</u>	<u>31.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>13.877</u>	<u>13.877</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.877</u>	<u>13.877</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>32.513.877</u></u>	<u><u>31.013.877</u></u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>5.969.280</u>	<u>3.989.246</u>
Egenkapital i alt		<u>6.095.280</u>	<u>4.115.246</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>1.586.026</u>	<u>1.194.546</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.586.026</u>	<u>1.194.546</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Gæld til kreditinstitutter		22.372.261	22.739.430
Deposita		<u>623.528</u>	<u>639.928</u>
		<u>22.995.789</u>	<u>23.379.358</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		1.590.341	2.271.023
Selskabsskat		166.980	0
Anden gæld		42.393	53.704
Periodeafgrænsningsposter		<u>37.068</u>	<u>0</u>
		<u>1.836.782</u>	<u>2.324.727</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.832.571</u>	<u>25.704.085</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>32.513.877</u></u>	<u><u>31.013.877</u></u>
Gennemsnitligt antal ansatte	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	126.000	3.989.246	4.115.246
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>1.980.034</u>	<u>1.980.034</u>
Egenkapital 31. december 2020	<u><u>126.000</u></u>	<u><u>5.969.280</u></u>	<u><u>6.095.280</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEB Ejendomsanpartsselskab for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejningsaktivitet indregnes i nettoomsætningen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer og tab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta og forpligtigelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Balance

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. dertilhørende købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, som ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde-vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 3 herom.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret med udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiviteter, såsom likvider, deposita mv., hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger som forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforsvarlige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningen forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

2 Personaleomkostninger

kr.	2020	2019
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020	28.570.000
Kostpris 31. december 2020	28.570.000
Opskrivninger 1. januar 2020	2.430.000
Årets opskrivninger	1.500.000
Opskrivninger 31. december 2020	3.930.000
	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	32.500.000

Ved markedsvurdering pr. 31. december 2020 er der anvendt en afkastprocent på 4,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhedsanalyse

De væsentligste faktorer i fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En ændring i afkastprocenten på +0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -3.120 tkr., således værdien vil blive 29.380 t.kr.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +3.793 t.kr., således værdien vil blive 36.293 tkr.

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2020	31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.739.430	23.104.929	19.261.845
	<u>22.739.430</u>	<u>23.104.929</u>	<u>19.261.845</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	32.500.000	31.000.000
---	------------	------------

Til sikkerhed for kreditinstitution er der tinglyst et ejerpantebrev med pant i grunde og bygninger på nom. 6.250.000 kr.

Til sikkerhed for kreditinstitutionen (DLR) er der tinglyst følgende realkreditpantebreve:

Realkreditpantebrev på nominal værdi: 11.595.000 kr.

Realkreditpantebrev på nominal værdi: 11.605.000 kr.