



# JHL REVISION ESBJERG ApS

## **JEKI Invest ApS**

**c/o JHL Revision, Esbjerg ApS, Havgigevej 2, 6700  
Esbjerg**

**CVR-nr. 29 53 32 02**

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. juni 2022

---

Jens V. Friis  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JEKI Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11. juni 2022

**Direktion**

Jens Villebro Friis

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i JEKI Invest ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JEKI Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. 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 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.

## **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.

Esbjerg, den 11. juni 2022

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 05 29 92

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24746

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JEKI Invest ApS  
c/o JHL Revision, Esbjerg ApS  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 29 53 32 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Esbjerg

### Direktion

Jens Villebro Friis

### Revisor

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at deltage i ejendoms- og formueadministration, herunder køb af udlejningsejendomme, renovering og udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 474.794, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.906.301.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JEKI Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger vedr. ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Direkte omkostninger**

Omkostninger vedr. ejendomme omfatter de direkte omkostninger der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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, urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Bygninger 40 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.453.097</b>	<b>1.374.419</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-84.000</u>	<u>-84.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.369.097</b>	<b>1.290.419</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-420.851</u>	<u>-402.677</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>948.246</b>	<b>887.742</b>
Finansielle indtægter		202	3.524
Finansielle omkostninger	2	<u>-339.807</u>	<u>-377.362</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>608.641</b>	<b>513.904</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-133.847</u>	<u>-113.084</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>474.794</u></b>	<b><u>400.820</u></b>
Overført resultat		<u>474.794</u>	<u>400.820</u>
		<b><u>474.794</u></b>	<b><u>400.820</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>17.867.770</u>	<u>18.068.907</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>17.867.770</b></u>	<u><b>18.068.907</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>17.867.770</b></u>	<u><b>18.068.907</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.613	70.069
Andre tilgodehavender		32.780	6.041
Selskabsskat		0	32.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>71.128</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>107.521</b></u>	<u><b>108.110</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>107.521</b></u>	<u><b>108.110</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>17.975.291</b></u>	<u><b>18.177.017</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>5.781.301</u>	<u>5.306.507</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.906.301</u></b>	<b><u>5.431.507</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.058.093</u>	<u>967.454</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.058.093</u></b>	<b><u>967.454</u></b>
Banker		0	1.591.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.024.012	5.911.022
Deposita		335.534	360.170
Gæld til associerede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.434.497</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>8.359.546</u></b>	<b><u>9.296.689</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	531.229	613.505
Banker		1.689.199	1.525.398
Modtagne forudbetalinger fra kunder		162.076	82.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.240	198.872
Selskabsskat		27.208	0
Anden gæld		<u>131.399</u>	<u>61.467</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.651.351</u></b>	<b><u>2.481.367</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.010.897</u></b>	<b><u>11.778.056</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.975.291</u></b>	<b><u>18.177.017</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	5.306.507	5.431.507
Årets resultat	0	474.794	474.794
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>5.781.301</u></b>	<b><u>5.906.301</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>84.000</u>	<u>84.000</u>
	<b><u>84.000</u></b>	<b><u>84.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	30.361	55.893
Andre finansielle omkostninger	<u>309.446</u>	<u>321.469</u>
	<b><u>339.807</u></b>	<b><u>377.362</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	43.208	0
Årets udskudte skat	<u>90.639</u>	<u>113.084</u>
	<b><u>133.847</u></b>	<b><u>113.084</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021		22.121.149
Tilgang i årets løb		<u>219.714</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>22.340.863</u>



## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	<u>Grunde og bygninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	4.052.242
Årets afskrivninger	<u>420.851</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>4.473.093</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>17.867.770</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.791.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	6.324.527	8.555.241	531.229	5.979.542
Deposita	360.170	335.534	0	0
Gæld til associerede virksomheder	1.434.497	0	0	0
	<u><b>9.910.194</b></u>	<u><b>8.890.775</b></u>	<u><b>531.229</b></u>	<u><b>5.979.542</b></u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.555, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 17.868.

## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for i alt TDKK 3.870 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balance-tidspunktet udgør TDKK 10.681.