

JOFREMA Ejendomme ApS

**Harhoffs Alle 3
4100 Ringsted**

CVR-nr. 30 59 83 18

**Årsrapport for 2019
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. maj 2020

Johnny Kristiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for JOFREMA Ejendomme 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 25. maj 2020

Direktion

Johnny Kristiansen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

JOFREMA Ejendomme ApS
Harhoffs Alle 3
4100 Ringsted

CVR-nr.: 30 59 83 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 30. maj 2007

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Johnny Kristiansen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 179.683, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 505.544.

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 JOFREMA Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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

Bruttotab

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

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, finansielle omkostninger ved gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 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:

| | Brugstid |
|-----------|----------|
| Bygninger | 50 år |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 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 provenuet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| Bruttotab | | -45.909 | -35.728 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-55.910</u> | <u>-55.910</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -101.819 | -91.638 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-77.864</u> | <u>-86.558</u> |
| Resultat før skat | | -179.683 | -178.196 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>0</u> | <u>32.297</u> |
| Årets resultat | | <u>-179.683</u> | <u>-145.899</u> |
| Overført resultat | | <u>-179.683</u> | <u>-145.899</u> |
| | | <u>-179.683</u> | <u>-145.899</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>2.311.207</u> | <u>2.367.117</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>2.311.207</u> | <u>2.367.117</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.311.207</u> | <u>2.367.117</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.311.207</u></u> | <u><u>2.367.117</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 455.544 | -159.548 |
| Egenkapital | 5 | <u>505.544</u> | <u>-109.548</u> |
| Banker | | 0 | 334.964 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.182.089 | 1.250.458 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 90.000 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>1.272.089</u> | <u>1.585.422</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 68.598 | 117.146 |
| Banker | | 444.704 | 471.863 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.375 | 11.500 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 0 | 211.917 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 77.700 |
| Anden gæld | | 9.897 | 1.117 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>533.574</u> | <u>891.243</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>1.805.663</u> | <u>2.476.665</u> |
| Passiver i alt | | <u>2.311.207</u> | <u>2.367.117</u> |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter

| | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|---|----------------------|--------------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 0 | 3.300 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>77.864</u> | <u>83.258</u> |
| | <u>77.864</u> | <u>86.558</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>0</u> | <u>-32.297</u> |
| | <u>0</u> | <u>-32.297</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. januar 2019 | | <u>3.019.400</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | | <u>3.019.400</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | | 652.283 |
| Årets afskrivninger | | <u>55.910</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | | <u>708.193</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | | <u>2.311.207</u> |

Noter

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 50.000 | -159.548 | -109.548 |
| Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering | 794.775 | 0 | 794.775 |
| Kontant kapitalnedsættelse | -794.775 | 794.775 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -179.683 | -179.683 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 50.000 | 455.544 | 505.544 |

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2019 | Gæld 31. december 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 383.764 | 0 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.318.804 | 1.250.687 | 68.598 | 903.739 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 90.000 | 0 | 0 |
| | 1.702.568 | 1.340.687 | 68.598 | 903.739 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JOFREMA ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.v. for indkomståret 2019.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.256, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.311.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.100 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.100 til sikkerhed for bankgæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Johnny Kristiansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-801499435887
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 22:17:57
Underskrevet med NemID

Johnny Kristiansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-801499435887
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 22:23:02
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3aa6d21cshj217377633

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.